

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Jonker – Verkaart, L. Huttenhuis, D. Crabbendam	Datum	11 juni 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12471076
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl	Onderwerp	Opbrengsten fase 1 Beleidsnota wonen
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

De druk op alle vlakken van de Utrechtse woningmarkt is onverminderd hoog. De vraag naar woningen overstijgt het beschikbare aanbod ruimschoots. Dit uit zich in lange wachttijden, stijgende koop- en huurprijzen en een lage slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden. Dit terwijl wonen bij uitstek een maatschappelijk vraagstuk is; het is essentieel voor bestaanszekerheid van mensen. De urgentie van een passende en betaalbare woning is een van de redenen waarom wij het Utrechtse woonbeleid vernieuwen. Begin dit jaar zijn wij van start gegaan met het opstellen van een nieuwe Beleidsnota Wonen. Hiermee formuleren wij onze inzet op het gebied van wonen voor de komende jaren. We realiseren ons dat de wooncrisis een langjarige aanpak vergt. Daarom zien we een nieuwe Beleidsnota Wonen als onderdeel van een beweging naar volkshuisvesting die is ingezet om deze crisis te lijf te gaan. Eind november hebben wij u via de raadsbrief 'Aanpak opstellen beleidsnota wonen' [geïnformeerd](#) over de noodzaak en de aanpak.

De eerste fase ("we zien") is inmiddels bijna afgerond. In fase 1 stond het bijeenbrengen van feitelijke informatie centraal, zowel vanuit diverse onderzoeken als geluiden uit de stad. Wij informeren uw raad met deze brief over de uitkomsten. Graag gaan wij hierover met u in gesprek. Op basis van de uitkomsten van fase 1 definiëren wij centrale vraagstukken die we in de beleidsnota beantwoorden. In de tweede fase ("we vinden"), na de zomer van 2024, gaan wij met deze vraagstukken en bijbehorende oplossingen aan de slag. Uw input, samen met die van onze inwoners en partners, vormt een belangrijke bouwsteen voor de tweede fase.

Kaders

Het doel van de Beleidsnota Wonen is om invulling en richting te geven aan de lange termijn doelstellingen en ruimtelijke visie van Utrecht op het onderdeel wonen. Deze visie is vastgelegd in de koersdocumenten van de gemeente: de Ruimtelijke strategie 2040 ([RSU](#)), [Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen](#) en de [Beleidsnota Gezondheid - Samen gezondheidsverschillen verkleinen](#) (onder voorbehoud van instemming door uw raad). De woonzorgopgave, een belangrijk onderdeel van de Beleidsnota Wonen, verankeren wij tevens in de op te stellen Sociale Visie Utrecht

2040 en de herijking van het Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. Met de beleidsnota geven we nader invulling aan Utrecht als stad voor iedereen, het stadsprofiel “de inclusieve en betaalbare stad” (RSU) en het ongelijk investeren voor gelijke kansen op het gebied van wonen.

Uiteraard betrekken wij ook andere documenten bij de beleidsnota wonen, zoals het Coalitieakkoord 2022-2026, de [Woondeal U10](#) en het [Integraal Ruimtelijk Perspectief U10](#) (IRP). Daarnaast houden we rekening met (nieuwe) landelijke wet- en regelgeving, zoals de aangekondigde [Wet Betaalbare Huur](#) en [Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting](#) (WVRV). In het wetsvoorstel voor de WVRV zijn verplichte onderdelen opgenomen voor het Volkshuisvestelijkprogramma, dat dient als vervanger van de woonvisie. Dit zijn in ieder geval inzicht in de woningbouwopgave, betaalbaarheid en ontwikkeling van de (bestaande) voorraad, voldoende locaties, huisvesting van kwetsbare doelgroepen en zorg- en ondersteuning van aandachtsgroepen en ouderen en beleid voor stedelijke vernieuwing, waaronder leefbaarheid, sociale samenhang en verduurzaming.

Wat we hebben gedaan in fase 1 ("we zien")?

Om onderbouwde en afgewogen keuzes te kunnen maken in de nota wonen, zijn wij in de eerste fase gestart met diverse onderzoeken en het ophalen van geluiden onder inwoners en organisaties in de stad. Hieronder geven wij u een overzicht van de verschillende stappen die wij in deze fase hebben gezet. In de paragraaf ‘Uitkomsten van fase 1: wat zien we?’ schetsen wij de belangrijkste inhoudelijke bevindingen op hoofdlijnen.

- a. *Rapportage Wonen in Utrecht 2023 en overige monitoring:* Op 25 april j.l. heeft u de [raadsbrief ‘Rapportage Wonen in Utrecht’](#) van ons ontvangen. De [rapportage](#) geeft duiding bij de belangrijkste ontwikkelingen rondom het wonen in Utrecht in 2023. Daarnaast maken wij gebruik van het [Meerjarenprogramma Ruimte \(MPR\)](#), het [Scheidslijnenrapport](#) en de [Utrecht Monitor](#). In bijlage 1 zijn de belangrijkste ontwikkelingen opgenomen.
- b. *Geluiden uit de stad:* Om in beeld te brengen wat er leeft onder inwoners en onze partners besteden we in deze fase aandacht aan het ophalen van geluiden uit de stad. In bijlage 2 is het verslag hiervan opgenomen met daarin de belangrijkste uitkomsten. Hiervoor zijn eerdere enquêtes geanalyseerd, is een online enquête uitgevoerd op het platform DenkMee met circa 1.000 respondenten en zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen in de stad op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn.
- c. *Analyse Utrechts woonbeleid:* Samen met onderzoeksbureau RIGO analyseren wij het bestaande woonbeleid. Per beleidsthema van wonen kijken wij naar de aanleiding, doelstelling, uitvoering en bijbehorende succesfactoren en knelpunten. Deze analyse moet inzichtelijk maken in hoeverre beleidsmaatregelen hebben bijgedragen aan de ambities in de huidige woonvisie en waar aanscherping van beleid mogelijk is, ook rekening houdend met ontwikkelingen op regionaal- en rijksniveau.
- d. *Regionaal woningmarktonderzoek:* In aanvulling op bovenstaande onderzoeken voert onderzoeksbureau ABF Research in opdracht van de U10-gemeenten een regionaal woningmarktonderzoek uit. Dit onderzoek – dat in oktober 2024 wordt opgeleverd – geeft inzicht in de huidige situatie op de woningmarkt in de U10 en die van 2040.
- e. *Regionale woonzorgbehoefteanalyse:* Om beter inzicht te krijgen in de regionale woonzorgopgave is onderzoeksbureau Companen in november 2023 gestart met het maken van een woonzorgbehoefteanalyse in opdracht van de Provincie Utrecht en in afstemming met de betrokken regiogemeenten. Dit onderzoek vormt de basis voor het maken van afspraken over evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen in de regio. Uw raad is hier onlangs over [geïnformeerd](#).

Uitkomsten van fase 1: wat zien we?

In bijlage 1 'Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen' schetsen wij de belangrijkste bevindingen uit de onderzoeken, monitoringsdocumenten en analyses. We richten ons hierbij op de ontwikkelingen op het gebied van wonen en thema's die daar sterk aan gerelateerd zijn. Hieronder beschrijven wij enkele hoofdconclusies die voor de beleidsnota wonen van belang zijn.

Hoe staat het wonen in Utrecht er op dit moment voor?

Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters. Meer dan de helft van de Utrechtse huishoudens is alleenstaand, circa 25% is een paar met kinderen of eenoudergezin en circa 20% paar zonder kinderen. Op basis van de bevolkingsprognose zien we dat Utrecht de komende jaren nog zal blijven groeien. Utrecht blijft een jonge stad met veel studenten en starters, maar de procentueel sterkste groei zal plaatsvinden in de groep 65- en 75-plussers. Richting 2040 is er in Utrecht een woonbehoefte van circa 60.000 woningen. De afgelopen jaren zijn circa 3.000 woningen per jaar gebouwd. In 2023 is een dip in het aantal opgeleverde woningen zichtbaar, wat niet los gezien kan worden van de veranderende marktomstandigheden. In het aantal opleveringen van de afgelopen jaren zien we een stijgende trend in het aantal betaalbare woningen en ook in de toekomstige plancapaciteit is bijna tweederde betaalbaar (38% sociaal, 11% betaalbare koop en 17% middenhuur). Tegelijkertijd zien we dat het aandeel van de sociale en middencategorie in de voorraad de afgelopen jaren daalt en dat de slaagkans voor jongeren laag is. Daarnaast zien we dat nieuwe appartementen (ongeacht segment) gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht, terwijl eengezinswoningen steeds groter worden. Het gemiddelde woonoppervlak is 96 m². We zien dat de meerderheid van de vestigers en vertrekkers in Utrecht zicht bevindt in de leeftijd van 18-34 jaar. Vooral verhuizingen in de particuliere huurvoorraad namen de afgelopen jaren flink toe, waarschijnlijk onder druk van prijsstijgingen en schaarste. De inkomensverdeling en huishoudenssamenstelling in Utrecht is door de jaren heen redelijk stabiel. We zien echter dat armoede zich verdiept en het voor lage en middeninkomens steeds moeilijker wordt om een woning te krijgen. Daarnaast zien we er grote verschillen bestaan tussen wijken en tussen woningeigenaren en niet-woningeigenaren. Concluderend zien wij een woningmarkt in Utrecht die flink in beweging is, maar waarbij je slaagkans als woningzoekende sterk afhangt van je leeftijd, inkomensniveau en huishoudenssamenstelling.

Met bovenstaande cijfers geven wij u inzicht in de Utrechtse woonsituatie, maar wij zijn ons ervan bewust dat de woningmarkt gemeentegrenzen overstijgt en dat wij in regionaal verband oplossingen moeten zoeken voor woonvraagstukken. Het regionale woningmarktonderzoek, dat momenteel wordt uitgevoerd, zal hier een belangrijke bron voor zijn.

Regie op volkshuisvesting

Naast bovenstaande ontwikkelingen is er de laatste jaren een steeds bredere roep om regie vanuit de overheid op wonen. Dit komt voort uit de vastgelopen woningmarkt, waarbij veel groepen moeite hebben om een passende woning te kunnen vinden. De roep om regie is terecht, omdat het de grondwettelijke taak van de overheid is om te zorgen dat er voldoende goede woningen zijn. Om dit te bereiken hebben wij de ambitie om van woningmarkt naar volkshuisvesting te gaan. Dit betekent dat wij meer regie nemen om grote opgaven op het gebied van wonen aan te pakken. Ook het Rijk pakt meer regie met verschillende wetten, zoals de Wet Betaalbare Huur, Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Hiermee zijn ook steeds meer instrumenten beschikbaar gekomen om excessen aan te pakken en de positie van huurders te verbeteren. De afgelopen jaren zijn deze instrumenten door ons ingezet. Onze nadere inzet op de samenwerking met Rijk, provincie en regio en de verdere doorontwikkeling van landelijk beleid zal ook een plek krijgen in de beleidsnota.

Analyse Utrechts woonbeleid

Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019 - en de daaropvolgende actieplannen (zoals Betaalbare Koop, Studentenhuisvesting, Wooncoöperaties, etc.) is veel nieuw beleid uitgewerkt en tot

uitvoering gebracht om een antwoord te bieden op de wooncrisis. Met dit beleid is onder andere gestuurd op betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen en het beschermen van het bestaande woningaanbod. Tegelijkertijd concluderen wij dat op een aantal van deze thema's (verdere) aanscherping of doorontwikkeling mogelijk en gewenst is. De afgelopen jaren is een eerste stap gezet, maar er is zowel continuïteit als aanvullende inzet nodig. Alleen dan is een adequate aanpak van de crisis mogelijk. Als we kijken naar onze inzet op nieuwbouw in de afgelopen jaren blijkt uit dat er vooral generiek gestuurd is op betaalbaarheid, maar minder op bouwprogramma's die een bijdrage leveren aan de doorstroming of waarin woningtypes zijn opgenomen die aansluiten bij de vraag van specifieke doelgroepen. Ook is er beperkt aandacht geweest voor de samenhang met de bestaande voorraad van de verschillende wijken en de samenhang met de regio. Vanuit de gesprekken met partners over de woonzorgopgave volgt dat er bovendien meer focus nodig is op passend wonen.

Geluiden uit de stad

De ontwikkelingen over Utrecht die wij hierboven schetsen, worden ondersteund door de geluiden die wij ophalen onder inwoners en bij onze partners in de stad. Bijlage 2 'Verslag geluiden ophalen fase 1' beschrijft de uitkomsten van alle gesprekken tot nu toe. Een centraal thema dat in alle gesprekken naar voren komt, is de noodzaak voor meer beschikbare huisvesting en betaalbare woningen. Veel Utrechters zijn zelf op zoek naar een woning, kennen iemand die op zoek is naar een woning of maken zich zorgen dat hun kinderen niet meer in Utrecht kunnen wonen. In de gesprekken komen veel wensen naar voren van verschillende doelgroepen: starters, studenten, ouderen en mensen met een zorgvraag. Ook de beperkte mogelijkheden om door te kunnen stromen naar passende woonruimte worden veel genoemd. Partners in de woonzorgopgave geven aan dat het aandeel kwetsbare en bijzondere doelgroepen in aantal toeneemt en de bevolking daarnaast vergrijsd. Aandachtsgroepen concurreren met elkaar om het schaarse betaalbare aanbod. Deze partners onderstrepen dat naast een passende woning het organiseren van passende zorg en ondersteuning van groot belang is. Ook benadrukken zij het belang van meer gemengde wijken om eenvormigheid tegen te gaan. Corporaties en huurders noemen ook de leefbaarheid en draagkracht in wooncomplexen en buurten als opgave. Daarnaast geven huurders aan (nog steeds) te worden geconfronteerd met discriminatie en slecht verhuurderschap. Tevens hebben alle partners in de stad behoefte aan realisme in de plannen van de gemeente, het maken van keuzes in deze tijd van schaarste en een heldere informatievoorziening vanuit de gemeente.

Welke centrale vraagstukken zien we voor de beleidsnota wonen?

Ons overkoepelende beeld is dat de schaarste aan woonruimte in Utrecht het meest bepalende centrale vraagstuk is voor de Utrechtse woningmarkt. Sinds het vaststellen van de huidige woonvisie – waarin schaarste en bijbehorende gevolgen ook al nadrukkelijk geadresseerd worden – is dit vraagstuk – ondanks alle inspanningen - alleen maar groter geworden. Zonder onze inspanningen zou de disbalans echter nog groter zijn geweest. Wij realiseren ons dat het de komende jaren niet gaat lukken om de schaarste substantieel terug te dringen. Wat wij wel kunnen doen is nog scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Zoals genoemd doen wij dit binnen het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen.

Ondertussen zien wij dat steeds meer Utrechters de gevolgen van schaarste aan woonruimte ervaren. Dit komt onder andere tot uiting in hoge prijzen, lange wachttijden, toegenomen aantal reacties op huurwoningen en slecht verhuurderschap. De gevolgen van de schaarste en de daaruit volgende ontoegankelijkheid van de Utrechtse woningmarkt zijn vooral actueel voor mensen met een laag- of middeninkomen. Een vastgelopen woningmarkt zorgt ervoor dat we op het gebied van wonen het uitgangspunt 'Utrecht als een stad voor iedereen' niet meer waar kunnen maken. De schaarste aan ruimte speelt overigens niet alleen voor wonen, maar ook voor andere functies. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd; het gaat ook om de kwaliteit van de woonomgeving, bereikbaarheid,

voorzieningen nabij en werkgelegenheid. Wij zien echter ook een steeds grotere spanning tussen het gewenste tempo om woningen toe te voegen en tegelijkertijd andere ambities in het ruimtelijk domein te realiseren.

Met ons huidige beleid en instrumenten zetten wij ons in om de disbalans op de Utrechtse woningmarkt waar mogelijk aan te pakken en de schaarste zo goed mogelijk te verdelen. Wij zien echter dat - gegeven alle ontwikkelingen sinds het vaststellen van de huidige woonvisie - een actualisatie nodig is in de vorm van een nieuwe beleidsnota wonen. Hieronder beschrijven wij de inhoudelijke vraagstukken die wij zien op het gebied van wonen in Utrecht en bijbehorende dilemma's waar wij mee aan de slag moeten in de beleidsnota wonen. Tijdens de volgende fase ("we vinden") bepalen we specifiekere richting op hoe we met deze vraagstukken en dilemma's.

Versterkte regie en samenwerking als voorwaarde

Hoewel wij ambitieus zijn op het gebied van wonen zien wij dat de verandering richting volkshuisvesting tijd nodig heeft en dat we daar al onze partners voor nodig hebben. Als gemeente hebben wij immers maar beperkte invloed op mogelijke veranderingen binnen het speelveld van wonen. We zien daarom dat de zogenoemde 'samenwerkingsopgave' een belangrijk voorwaarde is om met de vraagstukken die we hieronder benoemen aan de slag te gaan. Ook is het zoals eerder genoemd van belang om meer regie te voeren op de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. We zien het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad – met 160.000 woningen - namelijk als belangrijke sleutel in het oplossen van de wooncrisis. Regie voeren kunnen we op vele verschillende manieren in praktijk brengen. In de beleidsnota gaan we in op het brede repertoire dat we vanuit gemeente kunnen inzetten. Hierbij hebben wij oog voor de toenemende regeldruk: hoe meer regels wij introduceren, hoe meer spanning er tussen die regels (en de uitvoering ervan) ontstaat. Ook moeten wij ervoor zorgen dat de krachten van anderen de ruimte krijgen om bij te dragen aan de aanpak van de wooncrisis. Wij richten ons hiermee overigens niet alleen op onze partners, maar blijven ook woningzoekenden betrekken.

Centrale vraagstukken

1. **Steeds grotere kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod:** door de toenemende druk op het woningaanbod in Utrecht zien we ook steeds meer problemen ontstaan aan de vraagkant. We zien bijvoorbeeld een enorme toename van het aantal reacties van jongeren op lotingwoningen. Ook doorstromers vinden steeds moeilijker een passende woning. Met de huidige krapte op de woningmarkt is de wens naar woonruimte bovendien zo groot dat huurders zich genoodzaakt kunnen voelen slecht verhuurderschap te accepteren, zoals onredelijke huurprijzen, discriminatie en intimidatie. Hoewel onze inzet op betaalbaarheid van de laatste jaren haar vruchten afwerpt in de nieuwbouw, blijkt dat de afgelopen jaren onvoldoende is gestuurd op specifieke doelgroepen en doorstroming en bijbehorende woonvormen. Tegelijkertijd zien we het dilemma dat het niet haalbaar is om iedereen te faciliteren in de gewenste woonvoorkeur omdat woningen niet beschikbaar of te duur zijn voor met name lage en middeninkomens. Dit vraagt om keuzes in de beleidsnota over welke doelgroepen we wel en welke we niet kunnen helpen en met welke woonruimte we dat doen om de mismatch te bestrijden.
2. **Balans in de sociale woningvoorraad:** voor onze overkoepelende doelstellingen, zowel op het gebied van wonen als in de RSU, is een toegankelijke sociale woningvoorraad nodig. We zien echter dat de sociale voorraad steeds verder onder druk komt te staan, mede doordat toegankelijkheid verschilt per doelgroep en er vanwege rijksbeleid - gericht op passend toewijzen - een grotere concentratie van lage inkomens in de sociale voorraad is. Het scheidslijnenrapport maakt deze ruimtelijke verschillen zichtbaar. Het centrale vraagstuk voor

de beleidsnota is om op stedelijk en gebiedsniveau te zorgen voor een goede balans in de sociale woningvoorraad, rekening houdend met de verschillen tussen wijken.

3. **Een plek voor middeninkomens?** Onderdeel van het streven om een stad voor iedereen te zijn, is langjarig passend aanbod in de middencategorie. Hoewel er nog geen grote verschuiving in inkomensgroepen waarneembaar is binnen onze bevolkingsopbouw, zien we dat middeninkomens het steeds moeilijker krijgen. Dit komt doordat betaalbare koopwoningen steeds schaarser worden en middenhuur qua oppervlakte steeds kleiner. Dit heeft zijn weerslag op mensen die in vitale beroepen werken of middeninkomens die een gezin willen starten in onze stad. Het centrale vraagstuk voor de beleidsnota is om een antwoord te formuleren op de vraag in hoeverre we alle huishoudens met een middeninkomen een plek kunnen bieden in onze stad en in hoeverre de regio complementair kan zijn.
4. **De woonzorgopgave:** wonen draagt sterk bij aan bestaanszekerheid. Voor woningzoekenden die extra zorg en ondersteuning nodig hebben is extra inzet op een passende en betaalbare woonplek nodig. De afgelopen periode hebben we echter gezien dat ondanks alle inspanningen de schaarste ook voor deze groep verder is toegenomen. Een centraal vraagstuk voor de beleidsnota is hoe we zo veel mogelijk woningzoekenden met een zorgvraag een plek te bieden, waarbij wij ook oog hebben voor reguliere woningzoekenden zonder zorgvraag. Dit is vooral onderdeel van het vraagstuk van het verdelen van schaarste in Utrecht, maar we zien ook het dilemma dat onze woningvoorraad wellicht niet toereikend is om alle woningzoekenden met een zorgvraag een passende plek te bieden. Dit vraagt om scherpere keuzes in de woonruimteverdeling, woonzorgconcepten en om het benutten van onze samenwerking met de regio voor de huisvesting van deze groepen.
5. **Toenemende spanning tussen kwaliteit, betaalbaarheid en bouwtempo:** de vraag naar wonen in Utrecht is groot en er is sprake van een groeiend woningtekort in de Utrechtse woningmarktregio. We zien echter dat door (markt)omstandigheden en het ontbreken van randvoorwaarden (zoals publieke investeringen, stikstof, netcongestie), het bouwen van meer kwalitatief goede en betaalbare woningen onder druk staat. Met name netcongestie is op dit moment op veel bouwlocaties de belangrijkste beperking bij het (versneld) in aanbouw nemen van nieuwe woningen. Op dit moment nemen we al maatregelen om de woningbouw in [Utrecht op gang te houden](#). Om dit centrale vraagstuk te lijf te gaan is echter een nog scherpere afweging nodig op onze inzet op kwaliteit, betaalbaarheid, bouwtempo en het benutten van de bestaande woningvoorraad. Het dilemma is dat het één invloed heeft op het ander: harder (tegen)sturen op betaalbaarheid zet nog meer druk op tempo en/of kwaliteit en schuurt met de koers uit de RSU ten aanzien van een groei in balans. Woningkwaliteit reikt namelijk verder dan de woning zelf, maar gaat ook over de inpassing en investeringen in de woonomgeving. Bovendien is het van belang de lange termijn in het oog te houden. Het risico van het verhogen van het bouwtempo is dat de verkeerde kwaliteit wordt gebouwd en we daarmee een probleem voor de toekomst creëren (bijvoorbeeld eerder sloop/nieuwbouw).

Op bovenstaande centrale vraagstukken gaan wij richting geven in de context van de verschuiving van woningmarkt naar volkshuisvesting. Dit heeft ook invloed op hoe we met partners in de stad wensen samen te werken. We zien tevens enkele opgaven gerelateerd aan wonen die grotendeels op andere plekken in het gemeentelijk beleid een plek hebben. Hieronder beschrijven we hoe we met deze opgaven omgaan in de beleidsnota wonen:

- **Toekomstbestendige woningvoorraad:** Het doel van de verduurzamingsopgave is om ervoor te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in 2050. Onze ambities en aanpak zijn opgenomen in de opgave Energietransitie, waaronder het Programma energie [besparen in de gebouwde omgeving](#) en de [Transitievisie Warmte](#). In de beleidsnota wonen nemen we de relevante onderdelen op voor de samenwerkingsafspraken met corporaties en daar waar kansen liggen om het verduurzamen van de woningvoorraad te koppelen aan andere woonthema's, zoals goed verhuurderschap, gezond binnenmilieu en beter benutten

Datum 11 juni 2024
Ons kenmerk 12471076

van de woningvoorraad. Eveneens wil Utrecht in 2050 als stad helemaal circulair zijn. In 2024 is de Visie Utrecht Circulair [2050](#) vastgesteld en in 2024 wordt gewerkt aan een Beleidsnota Utrecht Circulair 2030. De doelstellingen voor circulair bij nieuwbouw worden hierin opgenomen.

- Ruimtelijke keuzes: in de RSU staat waar extra plancapaciteit kan worden toegevoegd om zo tot voldoende locaties te komen die kunnen voorzien in de behoefte om meer woningen te bouwen. In de MPR wordt de actuele plancapaciteit bijgehouden en via concrete projecten vindt in de gebieden verdere ontwikkeling plaats.
- Leefbaarheid: Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Leefbaarheid wordt door vele factoren beïnvloed zoals nabijheid van (maatschappelijke) voorzieningen, groen en een fijne woonomgeving. Het woonbeleid kan met woonruimteverdeling en nieuwbouw bijdragen aan leefbaarheid in de buurten en gebouwen. In de beleidsnota gaan we in op de wijze waarop wij vanuit het woonbeleid kunnen bijdragen aan leefbaarheid.

Vervolg

Met deze brief hebben wij een beeld geschetst van de uitkomsten van de onderzoeken en geluiden uit de stad in fase 1. Daarnaast hebben wij centrale vraagstukken en bijbehorende dilemma's benoemd waar we mee aan de slag moeten in de beleidsnota wonen. Wij gaan graag met u in gesprek tijdens een werksessie op 25 juni om door te praten over deze uitkomsten. Na de zomer gaan we – mede aan de hand van uw input - de volgende fase in: richting bepalen en verder participeren. Hierbij betrekken we ook nadrukkelijker ervaringsdeskundigen in de vastgelopen woningmarkt. Ook is er in de tweede fase weer ruimte voor u om een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van de beleidsnota wonen. Wij informeren uw raad in Q4 2024 over de resultaten tot dan toe. De beleidsnota wonen leggen wij naar verwachting in Q1 van 2025 aan uw raad voor ter besluitvorming.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,