

3^e conferentie Stadsakkoord



10 mei 2019

Inhoud

- Welkom en toelichting (Rob de Jong)
- Utrecht Monitor (Marcel Embregts)
- Context (wethouder Diepeveen)
 - Uitdagingen Utrechtse woningmarkt
 - Sturing Utrechtse woningmarkt
- Stadsakkoord (wethouder Verschuure)
 - Stadsakkoord (doel)
 - Ambitie Productie
- Pauze
- Stadsakkoord
 - Proces, aanpak Stadsakkoord (Margo Meijer)
 - Interactief
- Afsluiting



Uitdagingen Utrechtse woningmarkt

Utrecht

- Aantrekkelijke stad voor wonen, werken en verblijven
- Wonen wordt minder bereikbaar:
 - vooral middeninkomen
 - zoek- en wachttijd sociale sector loopt op



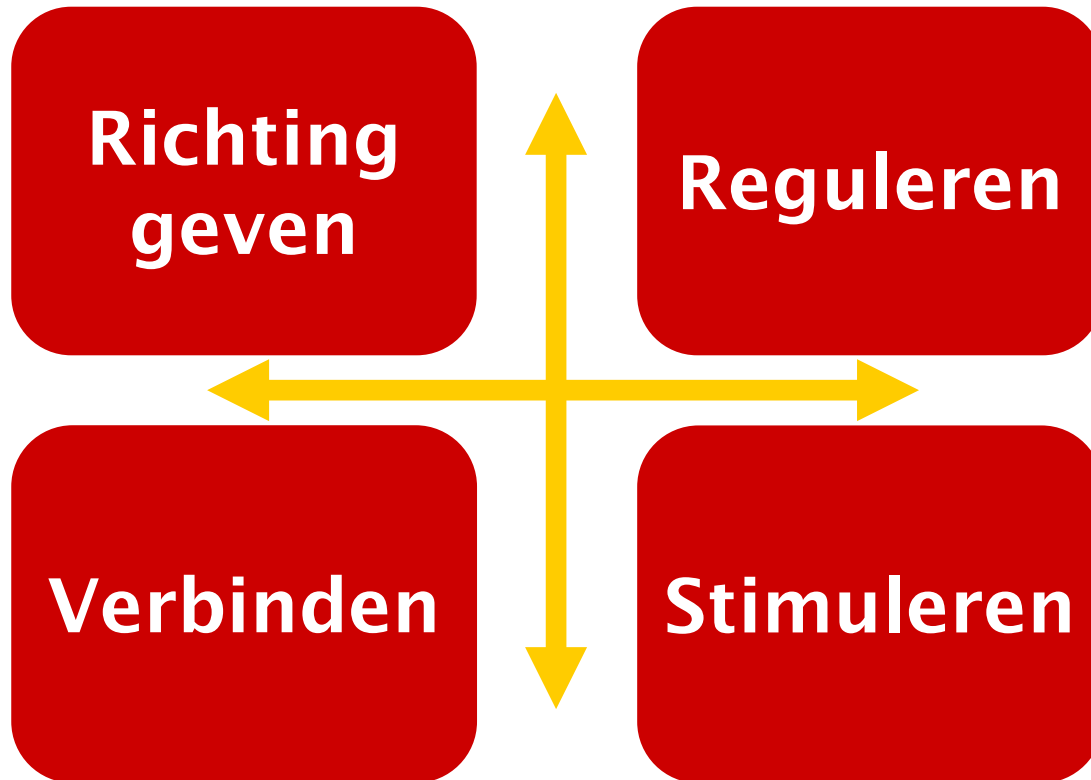
Uitdagingen Utrechtse woningmarkt

Belangrijkste speerpunten:

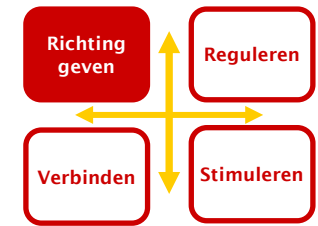
- Langdurig hoog bouwtempo (48.000 planvoorraad 2040)
- Inhaalslag middensegment en op peil brengen sociale voorraad (35% sociaal, 25% middensegment 2040)
- Gemengde wijken
- Doorstroming
- (t)Huis voor iedereen (kwetsbare groepen, met bewoners)

Gemeente concrete stappen gezet

Sturen Utrechtse woningmarkt

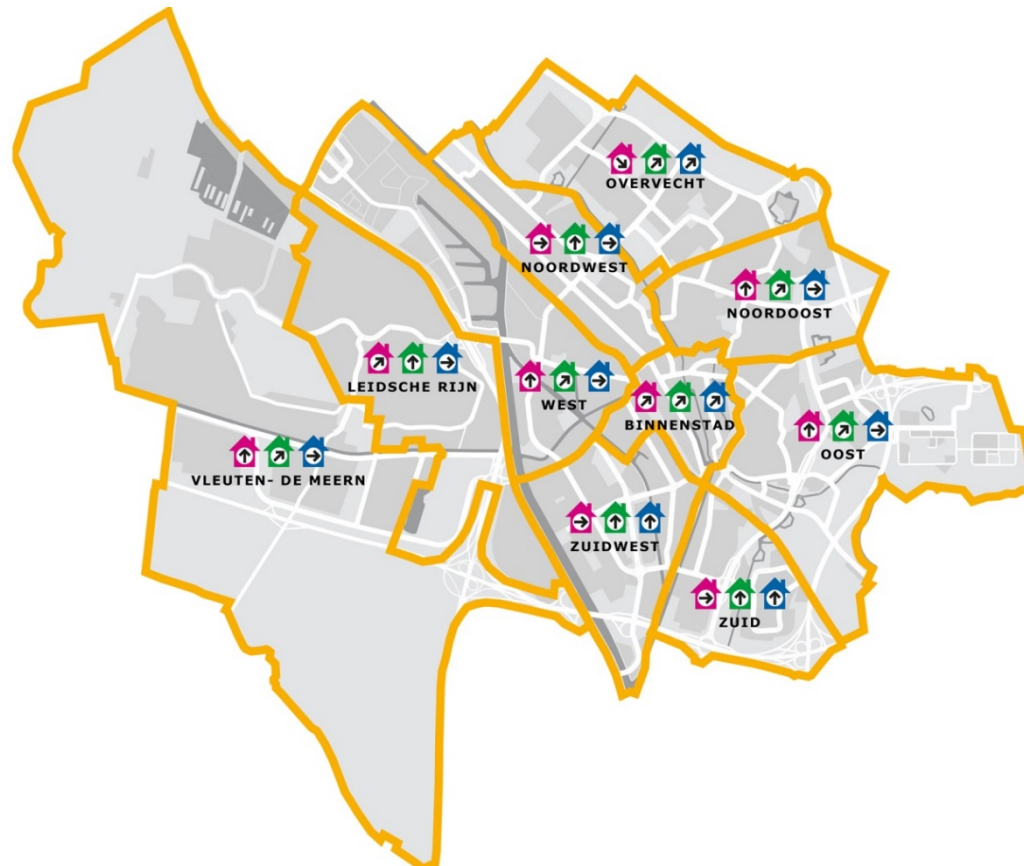


Sturen Utrechtse woningmarkt

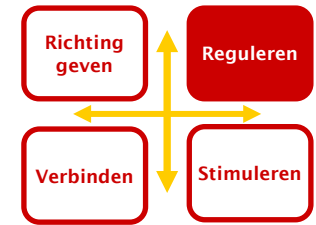


Richting geven

- Woonvisie
- Omgevingsvisies/gebiedsvisies



Sturen Utrechtse woningmarkt

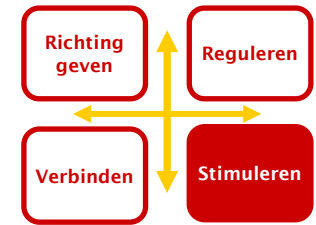


Reguleren

- Huisvestingsverordening, bijvoorbeeld:
 - 1^e voorrang middenhuur:
 - achterlaten sociale huurwoningen
 - inkomen < 55.000 (eenpersoonshuishoudens), 65.000,- euro (meerpersoonshuishoudens)
 - 2^e voorrang middenhuur
 - inkomen < 55.000 (eenpersoonshuishoudens), 65.000,- euro (meerpersoonshuishoudens)
- Bestemmingsplannen (% sociaal)



Sturen Utrechtse woningmarkt

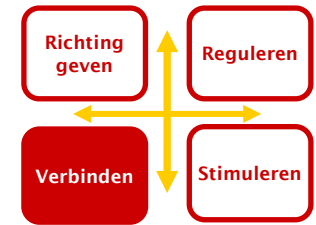


Stimuleren door bijvoorbeeld

- Inzet middelen conversieregeling
- Kwartiermaker nieuwe woonconcepten



Sturen Utrechtse woningmarkt



Verbinden (afspraken maken)

- Stadsakkoord
- Coalitie Overvecht
- Anterieure Overeenkomsten



Stadsakkoord

Doel

- Elkaar nodig voor een woningmarkt in balans
- Langdurige samenwerking om tot onconventionelere en creatievere oplossingen te komen
- Nu al aan de slag!
- Extra inzet gemeente

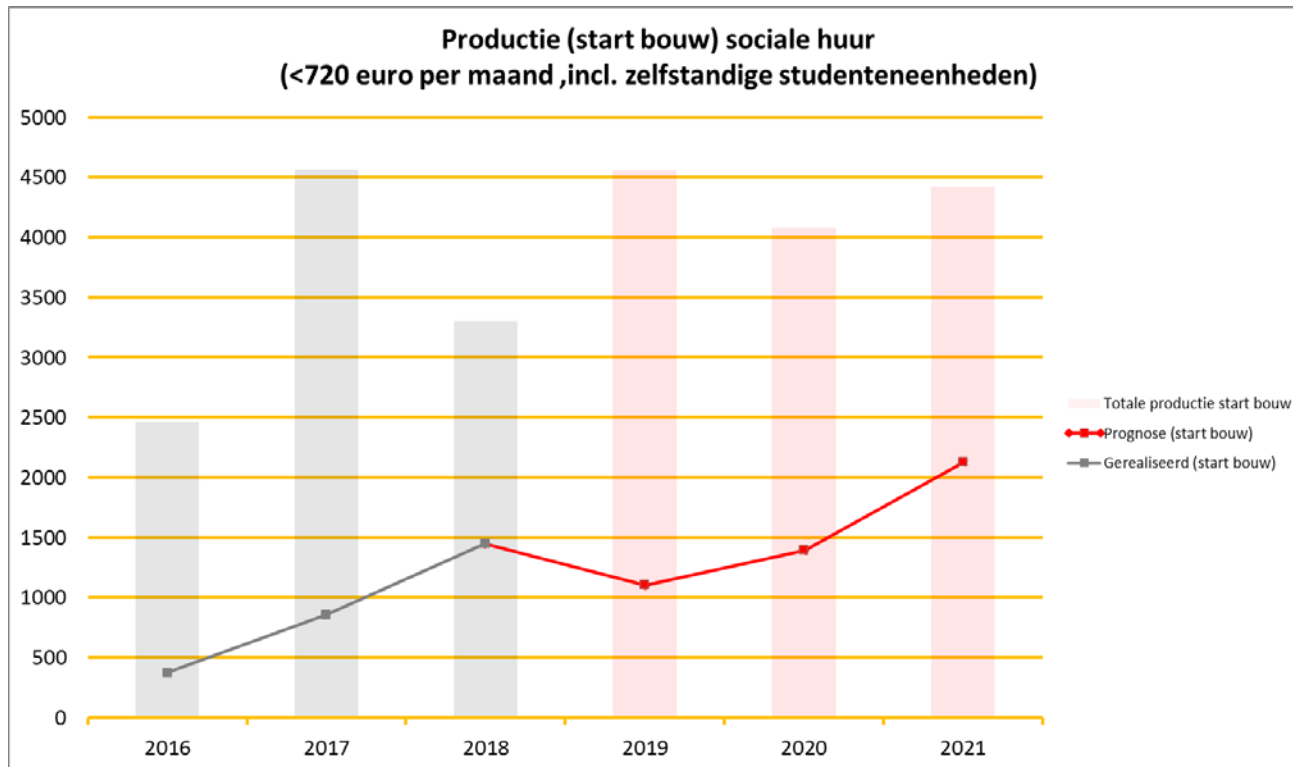


Planvoorraad woningbouw 2040

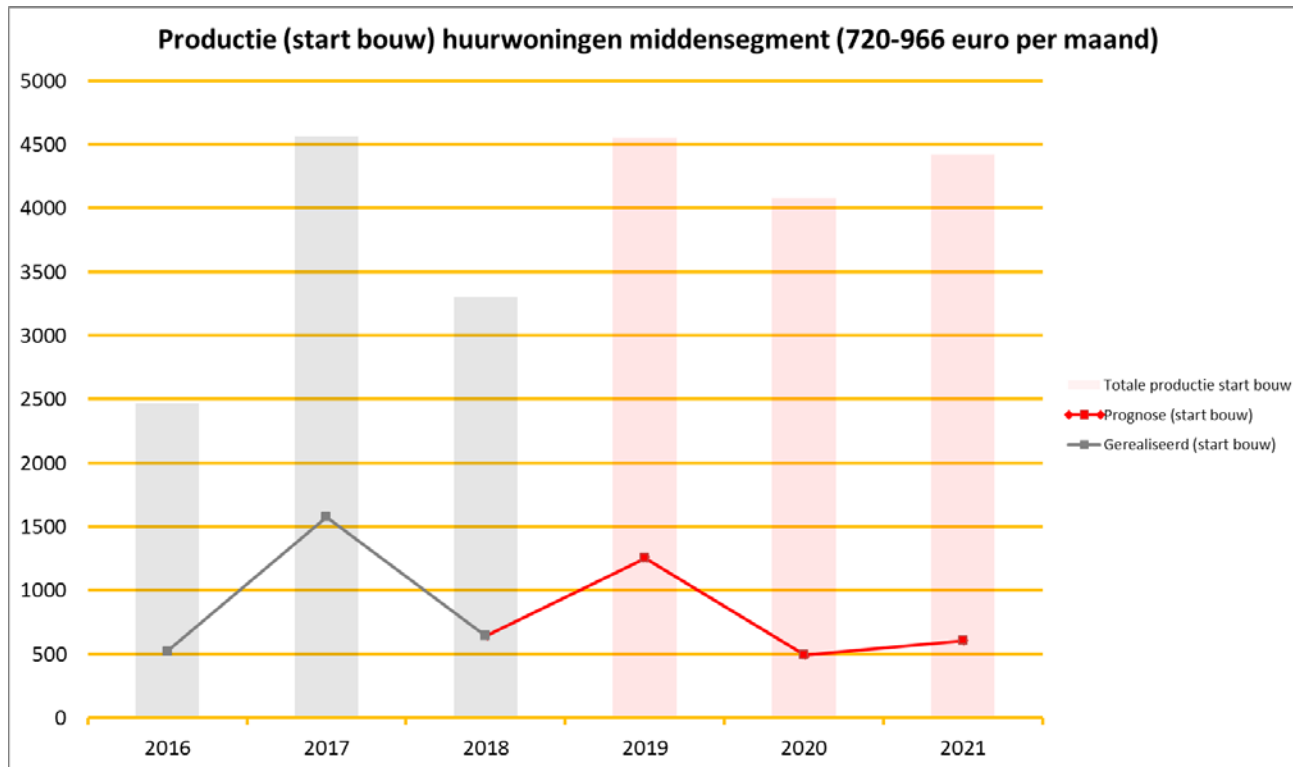
- Voor de regio Utrecht (U16) is de woningbehoefte tot 2040 104.000 woningen waarvan ongeveer 60.000 voor de stad Utrecht (Primos 2017).
- Binnenstedelijke planvoorraad 2019-2040 (hard en zacht) bestaat uit ruim 48.000 woningen (peildatum 1 feb 2019);
- Planvoorraad is dynamisch en deels o.b.v. inschattingen (jaarlijks actualisatie in Meerjaren Perspectief Ruimte);



Ontwikkeling productie sociale huur 2016-2021



Ontwikkeling productie middenhuur 2016-2021



Ontwikkeling planvoorraad en korte termijn prognose

Harde planvoorraad 2040

- 32% sociaal (21% regulier/11% zelfstandige studenteneenheden)
- 14% middenhuur

Korte termijn prognose start bouw (2019-2021)

- 35% sociaal (21% regulier en 14% zelfstandige studenteneenheden)
- 18 % middenhuur
- Jaarlijkse productie middenhuur toont dalende trend



Ambities woningbouwproductie

- Opgave sociaal en middensegment:
 - ‘overproductie’ nodig om doelen te halen
- Extra inspanning middensegment
 - terugloop productie middenhuur per jaar
- Productie komende 4 jaar verhogen naar gemiddeld 4.500 woningen (start bouw) per jaar;
 - waarvan minimaal 35% sociaal (1.575 woningen per jaar)
 - waarvan minimaal 25% midden: (1.125 woningen per jaar)



Productielocaties gemeente (grond-exploitaties) extra sociaal/middensegment

- Mogelijkheden voor 600-725 extra sociaal/middensegment woningen
- Voorbehoud financiering en besluitvorming college en raad

Gebied	Project
Centrum, Stationsgebied	Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat
Centrum, Stationsgebied	Lombokplein
Centrum, Stationsgebied	Jaarbeursplein/Sijpesteijn
Leidsche Rijn	Leeuwensteyn, bouwveld 5a
Leidsche Rijn	Haarrijn
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld E9
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld G12
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld I5
Leidsche Rijn	Terwijde, winkelcentrum bouwveld E
Noordwest	Zuilense Vecht (sportpark)
Vleuten de Meern	Hart van de Meern, Zuidoost kwadrant
Zuid	BEFU terrein



Pauze



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

Stadsakkoord

Stadsakkoord

- Beschrijft onze samenwerking en afspraken
- Geen statisch document
- Geen vrijblijvende deelname
- Jaarlijks evalueren, kennis delen en bijstellen



Stadsakkoord (proces)

Speerpunten

- Langdurig hoog bouwtempo
- Inhaalslag middensegment sociaal segment

- Gemengde wijken

- Doorstroming

- (t)huis voor iedereen

- Monitoring en kennisdeling

Tafels

- Productieomvang- en versnelling
- Uitvragen aan de markt

- Gemengde wijken

- Doorstroming

- (t)huis voor iedereen

- Monitoring en kennisdeling



Stadsakkoord (aandachtspunten)

Items

- Productieomvang en proces
- Samenwerking
- Beschikbaarheid voor iedereen

Aandachtspunten

- Productieomvang gemeente
- Productieomvang private locaties
- Versnellen proces
- Nieuwe allianties
- Waarmaken van ambities
- Effectief escaleren
- Doorstroming
- Nieuw woonconcepten
- Huisvesting kwetsbare groepen



Stadsakkoord (interactief)

Items

- **Productieomvang en proces**

Aandachtspunten

- Productieomvang gemeente
- Productieomvang private locaties
- Versnellen proces



Productieomvang gemeente

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet gemeente

- Inhaalslag middensegment en sociaal door herprogrammering (GREX) eigen gronden:
 - 600 -725 extra woningen sociaal en middensegment
 - Financiële dekking en voorbehoud college en raad
- Zoektocht nieuwe locaties
- Monitoring en bijstellen via MPR

Vraag aan beleggers en corporaties

- Wat is jullie rol op de Utrechtse woningmarkt?
- Welke bijdrage kunnen jullie leveren?



Productieomvang gemeente

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet Stuw corporaties (Marije Eleveld):

- Verdichtingsmogelijkheden op eigen locaties
- Extra inzet bovenop de geplande productie
- Samen optrekken voor gemengde wijken
- Concreet maken in stedelijke en individuele prestatieafspraken



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Productieomvang gemeente

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet institutionele beleggers (Edvard van Luijn):

- Komende 5 jaar overeenkomsten voor realisatie 4.500 middenhuur woningen
- Niet alleen focus op aantallen, maar ook kwalitatieve, duurzame woningen en gemengde inclusieve wijken
- Actief op zoek naar locaties
- Intensivering samenwerking corporaties ter bevordering “door- en terugstroming”
- Focus op het aanbieden doelgroep middenhuur
- Transparantie in waardering en stichtingskosten

Onder aantal condities en vragen richting gemeente



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Productieomvang private locaties

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet gemeente

Stimulering verdichting locaties corporaties door:

- Heraanwending meerwaardeafdracht bij verdichting corporaties (onder voorbehoud van besluitvorming)
- Herinvoering hoogtefactor corporaties
- Balansrol “ruiling” corporaties en markt

Vraag:

- Wat kunnen de corporaties en (markt)partijen betekenen?
- Helpen de stimuleringsmaatregelen daarbij?



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Productieomvang private locaties

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet corporaties (Bastiaan Staffhorst)

- Investeringscapaciteit maximaal inzetten
- Verdichten waar mogelijk
- Concessies van alle partijen voor “ruiling” is nodig

Inzet (markt)partijen (Harm Janssen, BPD)

- BPD wil voldoende betaalbare woningen bouwen en continuïteit in productie
- Doen concessie aan het rendement, mits meerdere locaties kunnen oppakken



Versnellen proces

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet gemeente:

- Startdocument compacter:
 - Initiatieffase globale wenselijkheid (IDOC)
 - Definitiefase eisen en haalbaarheid; college (bouwenvelop, AO)
- Verkorte doorlooptijd:
 - alleen portefeuillehouder (IDOC)
 - Initiatiefnemer laten meeschrijven
- Pilot Zuid West (initiatiefnemers schrijven mee aan bouwenvelop)
- Checklist eisen (bouwenvelop/programma van uitgangspunten)
- Focus door prioritering (lijst prioritaire projecten)

Vraag:

- Zijn de marktpartijen hier mee geholpen?
- En ben je bereid om zelf mee te werken aan het opstellen van de diverse documenten



Versnellen proces

Productieomvang en proces

Productieomvang gemeente

Productieomvang private locaties

Versnellen proces

Inzet (markt)partijen (Jan Willem Lekkerkerker, BO-ex):

Graag meewerken aan IDOC en programma van
Uitgangspunten/Bouwenvelop:

- Ambities van gemeente en markt op een vroeg moment samenbrengen
- Regie bij de markt, extra inzet
- Versnellen proces

Wat nodig:

- Duidelijke afstemming van verwachtingen en rollen



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Stadsakkoord (aandachtspunten)

Items

Productieomvang en proces

Aandachtspunten

- Productieomvang gemeente
- Productieomvang private locaties
- Versnellen proces

Samenwerking

- Nieuwe allianties
- Waarmaken van ambities
- Effectief escaleren

Beschikbaarheid voor iedereen

- Doorstroming
- Nieuw woonconcepten
- Huisvesting kwetsbare groepen



Nieuwe Allianties

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

Inzet gemeente:

- 1-1 relatie gemeentelijke gronden bij goede initiatieven:
 - Voorwaarden Marktconform en aantoonbare inhoudelijke meerwaarde
 - Voorbeeld coalitie Overvecht
- Pilot vroegtijdige partnerselectie
 - Eindresultaat nog niet helder is
 - Samenwerking over meerdere jaren
 - Selectie: ervaring (inhoudelijk past-performance), commitment, samenwerking en vertrouwen

Vraag:

- Helpt dit marktpartijen in snelheid in het proces en creatievere oplossingen?



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Nieuwe Allianties

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

Inzet (markt)partijen (Michiel Jongmans):

- ‘Uiteraard biedt de ‘1 op 1’ extra kansen voor de markt
- Is natuurlijk pas echt succesvol als ook de gemeente er bij gebaat is
- De uitgestoken hand schudden we graag én houden we vast
- De stad heeft meer potentie dan de gemeente alleen aan kan
- Niet alleen tenders en vooraf bedachte kaders
- Dus bundelen van krachten en waarderen van initiatieven
- Wel altijd kwaliteit, toonbeeld voor Utrechtse ambities, marktconform, meerwaarde voor de stad en breed draagvlak
- Langjarig betrouwbaar partner



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Voorbeeld 1:1 Parkhaven R'dam

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren



Voorbeeld Nieuwe Allianties

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

WERKPLAATS Overvecht



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Waarmaken van ambities

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

Inzet gemeente:

- Ambitiebalans per opgave
 - Focus op essenties van de locatie
 - Excelleren op wat voor de opgave locatie belangrijk is
 - Overige ambities is goed
- Creativiteit samen in balans brengen
- Afspraak is afspraak

Vraag aan (markt)partijen:

- Is het terecht dat Utrecht hoge eisen stelt?
- Wat helpt jullie in het waarmaken van ambities?



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Waarmaken van ambities

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

Inzet (markt)partijen (Bianca Seekles, Era Contour):

- Utrecht moet ambities hebben
- Samen essenties bepalen en vasthouden
- Vertrouwen en echt samenwerken
- Doorpakken in keuzes maken



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Effectief escaleren

Samenwerking

Nieuwe allianties

Waarmaken van ambities

Effectief escaleren

Afspraken Stadsakkoord:

- Escalaties of uitloop in planning stellen we direct aan de kaart
- Wederzijds escaleren

Marktpartij	Gemeente
Planteam	Planteam
Projectmanager	Ruimtelijk regisseur
Directeur	Directeur Stedelijke Ontwikkeling
Directeur	Wethouder

Vraag gemeente:

- Gaat het escalatiemodel helpen in de snelheid van het proces?

Stadsakkoord (aandachtspunten)

Items

Productieomvang en proces

Aandachtspunten

- Productieomvang gemeente
- Productieomvang private locaties
- Versnellen proces

Samenwerking

- Nieuwe allianties
- Waarmaken van ambities
- Effectief escaleren

Beschikbaarheid voor iedereen

- Doorstroming
- Nieuw woonconcepten
- Huisvesting kwetsbare groepen



Huisvestingsverordening: voorrang voor doelgroepen

Gezamenlijke afspraken:

- Aanbieden middenhuur via WoningNet
 - Nieuwbouw: tot 5 mnd voor oplevering exclusiviteit doelgroepen (2 mnd aanbieden)
 - Mutatie: 3 weken voor verhuur (minimaal 1 week aanbieden)
- Technische sessie woningnet
- Stimulering doorstroming sociaal naar middenhuur
- Pilot experimenteren met voorspellend systeem Woningnet.
- Aansluiting van woning typologieën.

Bovenstaande werken we ook uit voor (secundair) sociaal

Doorstroming

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Vraag:

- Zijn het werkbare regels?
- Wat zou je nog willen toevoegen

Inzet marktpartijen middenhuur en secundair sociaal (Bart Visscher, Altera):

- Samen komen we verder
- Meewerken aan voorrang conform uitwerking
- Nadere afstemming producten met corporaties



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Nieuwe woonconcepten

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Inzet gemeente:

We erkennen bewonersinitiatieven en faciliteren ze door:

- Kwartiermaker nieuwe woonconcepten
- Ruimte in Tenders/projecten
- Start project inventarisatie behoeftes/initiatieven wijk
- Heldere afspraken maken over rol en proces
- Aantal concrete nieuwe woonconcepten/bewonersinitiatieven realiseren

Vraag:

- Hoe zorgen we voor een goede en efficiënte samenwerking tussen bewonersinitiatieven met publieke en marktpartijen waar we ieders sterkte, rol en eigenaarschap benutten?



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Nieuwe woonconcepten

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Visie Coalitie bewonersinitiatieven Wonen:

- Initiatieven en gemeenschappen nemen eigenaarschap
- Daarmee medeproducenten van onze directe omgeving
- Cruciale speler bij maatschappelijke (woon)opgaven.

Aanbieding (rol) Coalitie Bewonersinitiatieven Wonen:

- Partner en schakel tussen (ontwikkel)partijen en buurten
- Vertegenwoordiging van wooninitiatieven
- (Mede) vormgeven van beleid
- Kennis en middelen delen (expertisecentrum)
- Vindbaarheid van bewonersinitiatieven vergroten
- Bewonersinitiatieven / buurten in positie brengen
- Samen zoeken (met partijen) naar nieuwe concepten en slimme verbindingen tussen ieders aanpak



Nieuwe woonconcepten

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Gemeente:

- Samenwerkingspartner van wethouder en kwartiermaker
- Gesprekspartner en adviesgever op diverse vlakken
- Expertise in de stad ontwikkelen en inbrengen als het gaat om wooninitiatieven in zelfbeheer en meer nabijheid in buurten

Corporaties en huurdersorganisaties:

- Samenwerken met corporaties en huurdersorganisaties
- Zichtbaar maken bewonersinitiatieven en matching met locaties
- Organiseren van de samenwerking met vaste contactpersonen, informatievoorziening verder vormgeven

Ontwikkelaars: Al actieve samenwerking

Banken: met Triodos workshop Financiering Coöperatief Vastgoed ontwikkeld



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Huisvesting kwetsbare groepen

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Afspraken Gemeente Utrecht, woningbouwcorporaties en zorginstellingen:

- Opgave: voldoende huisvesting voor kwetsbare groepen (statushouders, uitstroom MO/BW)
- Gezamenlijke plan van aanpak gemaakt

Vraag:

- Welke bijdrage kunnen (markt)partijen hierin leveren?
- Permanent of tijdelijk



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Huisvesting kwetsbare groepen

Beschikbaarheid voor iedereen

Doorstroming

Nieuw woonconcepten

Huisvesting kwetsbare groepen

Inzet (markt)partijen (Valentijn Heijnen, Socius):

- Van onze huisvesting minimaal 10% voor de doelgroep
- Meerdere projecten gerealiseerd in en buiten Utrecht
- Graag andere inspireren en kennis delen!



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Afronding Stadsakkoord

Opmerkingen
tafels en
10 mei
verwerken

Bespreken
aantal
key partijen

Concept
stadsakkoord
voor de
zomer

Tekenen na
de zomer

Eind jaar
eerste
evaluatie

Aan de slag!



Tot slot

Opmerkingen
tafels en
10 mei
verwerken

Bespreken
aantal
key partijen

Concept
stadsakkoord
voor de
zomer

Tekenen na
de zomer

Eind jaar
eerste
evaluatie

Aan de slag!

