

Raadsbesluit

Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Rita van der Meulen, Luuk Huttenhuis, Marieke Jonker-Verkaart
Zaaknummer	13139001
Jaargang en nummer	2025, nr. 64
Vergaderdatum Raad	12 juni 2025
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vast te stellen met daarin de volgende 4 hoofddoelstellingen en bijbehorende subdoelstellingen:

- a. Betaalbaar wonen:

In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.:

1. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil.
2. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.
3. We werken met corporaties aan duurzame groei van het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.
4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.
6. Om betaalbare koop mogelijk te maken wordt naast de reeds beschikbare methoden actief gezocht naar projecten waar gebruik gemaakt kan worden van het NFBK. Hiervoor kan waar en indien nodig worden afgeweken van het grondbeleid.

- b. Passend wonen:

In 2030 wonen meer Utrechters passend.:

6. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
7. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.
8. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.
9. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.
10. We bevorderen doorstroming.
11. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

- c. Leefbaar wonen:

In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.

12. We zorgen voor een betere positie van huurders en woningzoekenden.
13. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
14. We werken aan toekomstbestendige woningen.
15. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

en waarbij de volgende 4 leidende principes worden gehanteerd:

- i. ongelijk investeren voor gelijke kansen;
- ii. de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan;
- iii. ruimte om te onderzoeken en te experimenteren;
- iv. we werken wijkgericht.

- d. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht:
16. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag;
 17. We richten ons beleid zo in, dat dreigend dakloze mensen volgens de ETHOS-Light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning;
 - De tekst in de Beleidsnota Wonen in Utrecht onder "Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar 'Wonen Eerst'" toe te voegen onder deze doelstelling;
 - De tekst in de Beleidsnota Wonen op pagina 51 "We onderzoeken welke aanvullende groepen we meenemen in het verdeelbesluit" toe te voegen onder deze doelstelling, en te vervangen door:
We richten het verdeelbesluit zo in dat dakloze mensen volgens de ETHOS light-definitie voorrang krijgen bij sociale huurwoningen en voegen daartoe een groep 'Wonen Eerst' toe aan het verdeelbesluit, naast de bestaande groepen. Vanaf 2026 wordt deze groep meegenomen en we werken daarvoor een ingroeipad uit. Het aantal woningen dat in 2026 wordt gereserveerd voor Wonen Eerst is afhankelijk van de uitkomsten van de ETHOS-telling in Utrecht. Voor na 2026 werken we een plan uit om Wonen Eerst structureel mee te nemen in het verdeelbesluit.

Met dien verstande dat:

1. het voorstel voor het afwegingskader voor betaalbaar wonen uit de tekst van de beleidsnota wordt geschrapt, en ook alle teksten die daarmee te maken hebben.
2. aan subdoelstelling 3B 'we werken aan gemengde en leefbare wijken' (vanaf p.66) de volgende tekstpassage wordt toegevoegd:
We gaan gentrificatie actief tegen: Ruimtelijke ontwikkelingen, herstructureringen en verkoopstrategieën mogen niet leiden tot verdringing van bestaande bewoners. Bij gebiedsontwikkelingen wordt expliciet beoordeeld of sociale diversiteit behouden blijft, en worden maatregelen getroffen om sociale huur, buurtbinding en toegankelijkheid voor lagere inkomensgroepen te garanderen. Op deze wijze zet de gemeente Utrecht zich actief in om gentrificatie te voorkomen.
3. het streven naar 70% onzelfstandige studentenhuisvesting wordt gewijzigd in een streven naar 100% onzelfstandige studentenhuisvesting waar dit mogelijk en haalbaar is'
 De passages in de beleidsnota die betrekking hebben op dit streefpercentage dienen overeenkomstig aan te passen.
4. **1. Aan doelstelling 2 op pagina 25, wordt aan subdoelstelling c het volgende toegevoegd:**
 "Studentenhuisvesting wordt opgenomen in de woningbouwplannen van de gemeente en krijgt een plek in gebiedsontwikkelingen en tenders. De gemeente zorgt ervoor dat studentenwoningen verspreid over de stad worden gerealiseerd, met extra aandacht voor wijken waar nu nog weinig studenten wonen. In beginsel worden er grotere complexen gebouwd, zodat efficiëntie en betaalbaarheid worden bevorderd. Bij studentenhuisvesting wordt aandacht besteed aan goede inpassing, voorzieningen, sociale binding en leefbaarheid. In de wijkanalyses, waarin per wijk wordt gekeken naar de woningvoorraad, doelgroepen en gewenste ontwikkeling, wordt studentenhuisvesting als aparte categorie meegenomen."
2. Aan de paragraaf 'Door passend aanbod voor studenten te realiseren', op pagina 55 van de nota, wordt het volgende toegevoegd:
 "We sturen op de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting in het sociale segment. Voor studentenhuisvesting wordt gestreefd naar een maximaal aandeel onzelfstandige woningen, tenzij gemotiveerd anders besloten wordt. In gebiedsontwikkelingen, tenders en planvorming wordt inzichtelijk gemaakt welk aandeel van de sociale huurvoorraad beschikbaar komt voor studenten. Daarbij wordt ingezet op realisatie van studentenhuisvesting met waar mogelijk maximale bouwvolumes en in grotere aantallen per locatie. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij gebiedsontwikkelingen wordt, waar mogelijk, aanvullend ingezet op het inlopen van achterstanden in wijken waar

studentenhuisvesting tot nu toe beperkt aanwezig is. Deze inzet geschiedt aanvullend, zonder dat dit ten koste gaat van de ambities en inzet op studentenhuisvesting in andere wijken.”

3. De indicator ‘Aantal studentenwoningen in de harde planvoorraad’, op pagina 84, wordt opgesplitst in:

- a. Aantal onzelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (jaarlijks);
- b. Aantal zelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (jaarlijks).

4. Aan hoofdstuk C1 wordt de volgende indicatoren toegevoegd:

- a. Het aantal gerealiseerde onzelfstandige studentenwoningen per wijk (jaarlijks);
- b. Het aantal gerealiseerde zelfstandige studentenwoningen per wijk (jaarlijks);

5. Aan hoofdstuk C4. Voortgang en verantwoording, op pagina 93, wordt toegevoegd:

“De voortgangsrapportage Wonen aan de gemeenteraad bevat jaarlijks:

- a. Een reflectie op de voortgang ten opzichte van de ambitie om 5.300 extra studentenwoningen te realiseren in de periode 2020–2030;
- b. Een continue actualisatie van de hoeveelheid vraag naar studentenwoningen;
- c. Welke locaties op het oog zijn voor tijdelijke huisvesting van studenten.

6. Aan het hoofdstuk ‘Wijkgericht werken’ wordt op pagina 74 toegevoegd:

“Studentenhuisvesting is sociale huur. In de programmering wordt gestuurd op een evenwichtige verdeling tussen studenten en andere aandachtsgroepen, met aandacht voor spreiding over de stad. Bij tijdelijke woningbouwprojecten wordt expliciet overwogen of studentenhuisvesting passend is. Gemeenschappelijke voorzieningen worden meegenomen ter bevordering van welzijn en gemeenschapsvorming.”

2. De [Woonvisie Utrecht beter in Balans \(2019\)](#) en de volgende beleidsdocumenten:

- [Actieplan Middenhuur \(2017\)](#) en [aangepaste voorwaarden middenhuur \(2022\)](#)
- [Actieplan Betaalbare koopwoningen \(2021\)](#) en [addendum actieplan betaalbare koop \(2024\)](#)
- [Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 \(2023\)](#)
- [Actieplan Een \(t\)huis voor ouderen \(2022\)](#)
- [Actieplan Utrechtse wooncoöperaties \(2021\)](#)
- [Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht \(2013\)](#)
- [Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen \(2019\)](#)

in te trekken en te vervangen door de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” en het overzicht ‘Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht’ en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 juni 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Miguel Israel

Sharon A.M. Dijkssma