

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Nienhuis	Datum	15 mei 2025
E-mail	herman.nienhuis@utrecht.nl	Kenmerk	3025426
Type brief	Afdoeningsbrief, Voortgangsbrief	Onderwerp	Evaluatie Utrechtse Aanpak en acties op gang houden woningbouw
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de evaluatie van de Utrechtse Aanpak en andere acties om de woningbouw op gang te houden. Bij de bespreking van het [Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2024](#) in de commissie ROG op 4 juli 2024 hebben wij u [toegezegd](#) (ID754) om een evaluatie te delen over de totale aanpak tot op heden. Dit betreft de projecten uit de eerste vier tranches waarover u in 2023 en 2024 besloten heeft. Daarbij is ook een nadere afweging over percentages woningbouwcategorieën bij woningbouwprojecten tussen de 50 en 100 woningen [toegezegd](#) (ID753). En met de motie 'M2024/08 'klein maar fijn' heeft u ons opgedragen waar nodig af te wijken van de 65 m² eis om zo de haalbaarheid van projecten te vergroten en hierover uiterlijk in Q1 2025 te berichten. Deze berichtgeving combineren wij met de evaluatie van de Utrechtse aanpak. Met de Utrechtse aanpak hebben wij invulling gegeven aan de motie [M2023/231 'Doorbouwen'](#), in deze brief lichten wij u dat nader toe.

Evaluatie Utrechtse aanpak

De Utrechtse aanpak op gang houden woningbouw is bij de VJN in 2023 in het leven geroepen om de stilvallende woningbouw in de stad weer in beweging te krijgen. We hebben bewust voor maatwerk gekozen om zoveel mogelijk vast te houden aan onze ambities en enkel noodzakelijke maatregelen te nemen en overcompensatie te voorkomen. We hebben een aantal financiële maatregelen genomen, maar met name met inhoudelijke maatregelen een groot aantal woningontwikkelingen verder kunnen helpen. In deze evaluatie zetten wij uiteen welke maatregelen we genomen hebben en welk effect dit heeft gehad op de kenmerken van de projecten.

In totaal hebben we voor 16 verschillende projecten/gebiedsontwikkelingen maatregelen genomen. In alle projecten samen betrof dat na besluitvorming 7.365 woningen. In onderstaand overzicht treft u het totale aantal woningen per segment, voor en na de maatregelen die zijn genomen:

	 sociaal 	 midden 	 vrij 	 totaal
Voor	3.147	1.875	2.333	7.354
Na	3.110	1.964	2.291	7.365
Vershil	-37	90	-42	11

De verschillen in de segmenten zijn minimaal. In enkele projecten is ten opzichte van het coalitieakkoord (40-35-25) een andere verdeling gekozen, met bijvoorbeeld minder sociale huurwoningen. In andere projecten hebben we echter maatregelen genomen om nieuwe sociale huurwoningen te programmeren, waar dit eerder niet het geval was. De getoonde aantallen zijn voor en na besluitvorming. Na besluitvorming kunnen er nog wijzigingen volgen. Bij Smakkelaarsveld zijn er nadien nog 61 sociale huurwoningen in het project gekomen in plaats van het midden- en vrije segment. Dat zou over het totaal tot een positief saldo voor sociale huur leiden. In projecten die minder ver zijn in de ontwikkeling kunnen nog kleine wijzigingen komen in aantallen doordat bij ontwikkeling altijd wijzigingen in planvorming ontstaan door technische inpassing, participatie of overige oorzaken.

Binnen de projecten is het aantal woningen met 11 gestegen, maar belangrijker is dat deze projecten doorgaan en er daadwerkelijk woningen komen in projecten die van waarde zijn voor de stad. Op vrijwel alle locaties staan er nu geen woningen en in veel gevallen is er een oude functie die plaatsmaakt voor wonen of een gemengd programma. Zonder de maatregelen zouden de projecten verder vertragen of in sommige gevallen ging het om de keuze wel of geen woningen. Met het oog op de hoge woningnood en de noodzaak om de woningbouw op gang te houden heeft de Utrechtse aanpak een significante bijdrage geleverd aan het herstel van de woningbouwproductie.

We hebben de aanpak ook uitgewerkt per tranche met de aantallen per segment voor en na de maatregelen:

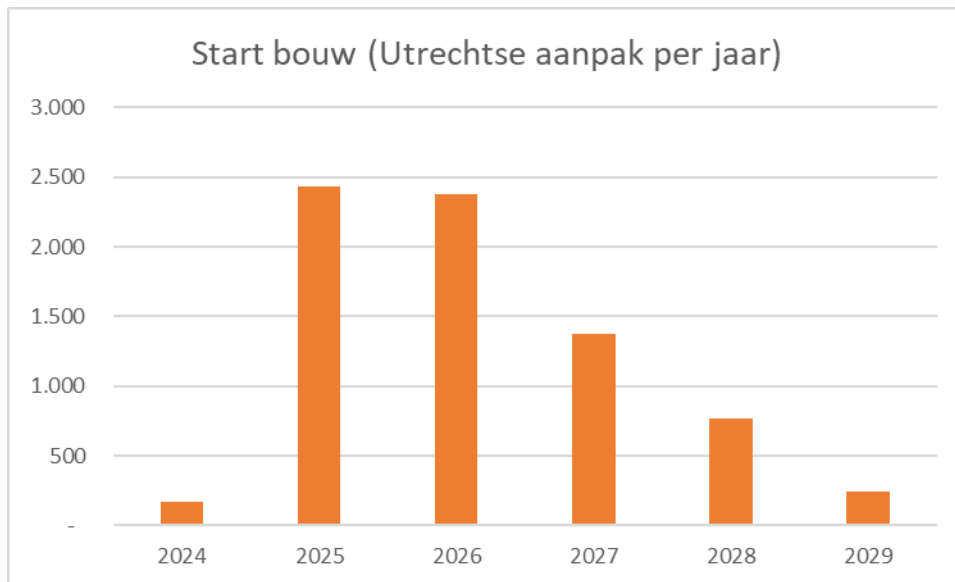
Voor	 sociaal 	 midden 	 vrij 	 totaal 	Na	 sociaal 	 midden 	 vrij 	 totaal
1e tranche	960	612	1.186	2.758	1e tranche	960	612	1.186	2.758
2e tranche	1.450	898	913	3.260	2e tranche	1.425	873	962	3.260
3e tranche	63	-	91	154	3e tranche	107	58	-	165
4e tranche A	-	130	20	150	4e tranche A	-	130	20	150
4e tranche B	618	186	88	892	4e tranche B	577	261	93	931
4e tranche C	56	49	35	140	4e tranche C	41	30	30	101
Totaal	3.147	1.875	2.333	7.354	Totaal	3.110	1.964	2.291	7.365
Aandeel	43%	25%	32%	100%	Aandeel	42%	27%	31%	100%

Naast de segmentering is er op verschillende andere vlakken afgeweken in de aanpak:

- Energiesysteem (stadswarmte)
- Onzelfstandige naar zelfstandige studenteneenheden
- Stedenbouw (volume)
- Financiële maatregelen (reserve betaalbaar wonen)
- Van middenhuur naar betaalbare koop
- Oppervlakte van woningen
- Afwijkingen van het Actieplan middenhuur

Met de maatregelen hebben we ons gericht op de korte termijn (0-2 jaar tot start bouw) en de middellange termijn (2-5 jaar tot start bouw). Het merendeel van de woningen wordt binnen 2-3 jaar

na het nemen van de maatregelen in aanbouw genomen. Deels hangt dit ook samen met fasering van projecten, maar ook na het nemen van de maatregelen kunnen er andere redenen zijn die leiden tot vertraging, zoals bijvoorbeeld bezwaarprocedures. Voor de komende jaren is voor een groot deel van de verwachte woningbouwproductie een vorm van maatregel genomen. In de onderstaande grafiek is dit grafisch weergegeven.



Grafiek projecten Utrechtse aanpak op basis van prognose MPR 2025

Leren van de Utrechtse aanpak

De maatregelen die we nemen zijn maatwerk en verschillen daarmee per project. We hechten er veel waarde aan dat projecten kwalitatief een toevoeging blijven aan het Utrecht waar we samen aan bouwen voor de toekomst. Tegelijkertijd willen we leren van de maatregelen die we nemen. De meeste maatregelen zijn projectspecifiek, maar in de tranches tot nu was het woonprogramma in veel gevallen onderdeel van de maatregelen. In de nieuwe beleidsnota 'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', die u op 25 maart ter besluitvorming aangeboden heeft gekregen, is dit meegenomen en is naast alle andere afwegingen ook de financiële haalbaarheid meegenomen. Zonder haalbaarheid bouwen we te weinig woningen en zijn er te veel mensen die langer moeten wachten op een woning. De aanpassingen in het woonbeleid leiden naar verwachting tot minder maatregelen op het woonprogramma. In de 5^e tranche ligt bijvoorbeeld een project voor waarbij de maatregelen enkel noodzakelijk zijn op basis van het huidige beleid en niet meer op basis van de beleidsnota die ter besluitvorming voorligt. De beleidsnota wonen is een eerste stap om de Utrechtse aanpak door te ontwikkelen naar een werkwijze waarbij aan de voorkant van gebiedsontwikkelingen heldere en financieel haalbare keuzes worden gemaakt per gebiedsontwikkeling. Dit vraagt van alle beleidsterreinen om na te denken over heldere ambities en ondergrenzen.

Op de andere onderdelen waar maatregelen zijn genomen ligt dit anders. Voor energie heeft de keuze van Eneco om geen nieuwe projecten te accepteren geleid tot een andere situatie, waardoor aansluiten op stadswarmte voor nieuwbouwprojecten als maatregel op korte termijn niet meer verwacht wordt. Bij stedenbouw hebben we slechts in beperkte gevallen maatwerk geleverd. De concept 'Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad' voorziet in duidelijke richtlijnen voor projecten. Een eventuele projectspecifieke afwijking is geen directe aanleiding voor het aanpassen van een visie. Financiële maatregelen blijven altijd maatwerk, met een

focus op minimaal 75% betaalbare woningen. Bij eventuele volgende tranches blijven we dit monitoren om te leren van de maatregelen die we nemen.

De Utrechtse aanpak en klein maar fijn

Bij vijf projecten in de Utrechtse aanpak zijn woningen kleiner geworden dan in de situatie voor de maatregelen (niet bij alle projecten was de eis van 65 m² van toepassing doordat deze al voor 2022 in het planproces zaten). In deze projecten is daarmee invulling gegeven aan de mogelijkheid om de oppervlakte van de woningen te wijzigen om bij te dragen aan de haalbaarheid van de projecten. Buiten de Utrechtse aanpak zijn er geen projecten waar de verlaging van de oppervlakte heeft plaatsgevonden. In alle gevallen is er via de Utrechtse aanpak een raadsbesluit geweest over de kleinere woningen. In de aangeboden beleidsnota wonen zijn op basis van lessen uit de Utrechtse aanpak nieuwe eisen opgenomen voor sociale huur en middenhuur.

Afweging percentages woningbouwprojecten 50 tot 100 woningen

In het debat in de commissie over de VJN 2024 op 4 juli 2024 hebben wij u toegezegd om te kijken of er een nadere afweging te maken is voor percentages woningbouwcategorieën bij woningbouwprojecten van 50 tot 100 woningen. In de eerdergenoemde beleidsnota wonen wordt een voorstel gedaan waarin de verdeling van percentages voor de verschillende woningbouwcategorieën wordt gerelateerd aan de omvang van de projecten en waarin op specifieke gronden afwijkingsmogelijkheden zijn met gebiedsgerichte percentages om op die manier in te spelen op de vraag die voor dat deel van de stad passend wordt geacht. U gaat daarover nog in gesprek in de commissie en raad.

Doorbouwen

In deze motie heeft u ons opgedragen om inzichtelijker te maken wat er mogelijk en wenselijk is om regelgeving m.b.t. optoppen, uitbuiken, splitsen, en vergunningsvrij samenwonen te versoepelen zodat woonruimte in de bestaande bouw beter kan worden benut. De nieuwe beleidsnota wonen die bij u voorligt licht dit nader aan u toe. Er worden in ieder geval een aantal pilots gedaan in samenwerking met de woningcorporaties die eigenaar zijn van een groot deel van de woningen die geschikt zijn voor deze aanpassingen. Dit moet leiden tot een 'optop-werkwijze' binnen de gemeente. Vergunningsvrij samenwonen hebben we in 2022 versoepeld en in de voorgestelde beleidsnota worden meerdere opties benoemd in zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw om het woningdelen verder te stimuleren. Daarnaast is in de beleidsnota opgenomen dat de regels voor splitsen worden versoepeld ten aanzien van woonoppervlaktes. Dit wordt na besluitvorming over de beleidsnota nader uitgewerkt.

In de motie heeft u ons ten tweede opgedragen om inzichtelijk te maken hoe het (tijdelijk) bevrozen van grondprijzen bij projecten bij kan dragen aan doorbouwen en wat daarvan de te verwachten effecten zouden zijn. Een stadsbrede bevrozing van grondprijzen wijkt af van de methodiek van de Utrechtse aanpak, waar we per project met maatwerk kijken welke maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw doorgang te laten vinden. De grondprijzen die we hanteren worden in de grondexploitaties aangewend om maatschappelijke doelstellingen te behalen die financieel in gevaar kunnen komen als we lagere grondprijzen hanteren. Als alternatief hiervoor zou de gemeente het financiële tekort dat kan ontstaan af moeten dekken.

Ten derde heeft u ons opgedragen intensiever gebruik te maken van de beschikbare sturingsinstrumenten zodat projecten tijdig vlot getrokken kunnen worden. Met de Utrechtse aanpak hebben wij daar een adequate oplossing voor gevonden. In 2024 heeft u drie tranches aangeboden

gekregen, maar toen de noodzaak daar was om versnelde besluitvorming door het college toe te passen om een project te versnellen is de 4^e tranche opgedeeld. Dit collegebesluit, in juni 2024, was om te komen tot indiening van de omgevingsvergunning van Toren 1 in Nieuwe Defensie. De start van de bouw wordt verwacht in Q2 2025. We monitoren de voortgang van projecten twee keer per jaar met de MPR-gesprekken en Peilstok, maar blijven door het jaar actief in contact met ontwikkelende partijen om eventuele obstakels met elkaar te bespreken en waar mogelijk op te lossen. Wanneer daarvoor afwijkingen van beleid vereist zijn en deze passen binnen de Utrechtse aanpak, dan leggen wij deze aan u voor.

Ten slotte heeft u ons in de motie opgedragen om maximaal in te zetten op samenwerking tussen overheid, marktpartijen en corporaties om te voorkomen dat bouwprojecten vastlopen en indien dit nieuwe samenwerkingsvormen vergt, dit ter besluitvorming voor te leggen. Met verschillende subsidieregelingen vanuit het Rijk en de provincie Utrecht is de samenwerking met medeoverheden verder versterkt en werken we hard samen om woningbouw te stimuleren. Met de woningcorporaties werken we samen in onder andere de STUW, waarmee we op regelmatige basis een productie-overleg hebben om voortgang en mogelijke obstakels te bespreken. Met het Development Network Utrecht (DNU) hebben we een netwerk waarin naast de corporaties ook alle grote ontwikkelaars en beleggers die actief zijn in de stad een vaste basis hebben voor het uitwisselen van kennis en informatie. Dit draagt over en weer bij aan de totstandkoming van een betere verstandhouding en een beter kennisniveau. Bij nieuw beleid in ontwikkeling dat relevant is voor onze partners gebruiken wij de DNU als platform om dit met elkaar te bespreken. In de 5^e tranche leggen wij u naast een aantal projecten ook een nieuwe aanpak voor, die valt onder de nieuwe samenwerkingsvormen. Dit betreft het laatste beslispunt in de 5^e tranche, de 'fast track'. Met deze aanpak willen we experimenteren om de realisatie van betaalbare woningen verder te versnellen, met behoud van kwaliteit en een Utrechts karakter.

Conclusie

De Utrechtse aanpak en bredere aanpak, onder andere met behulp van moties vanuit uw raad, levert een significante bijdrage aan de woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit. We zijn positief omdat we met maatwerk veel ambities in stand weten te houden en voor veel mensen die een woning in de stad zoeken een betaalbare woning kunnen bieden in een hoogwaardige woonomgeving. De complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling blijft, de ambities die we als stad hebben voor hoogwaardige gebiedsontwikkeling en de hoge kosten en rente dragen gezamenlijk bij aan de noodzaak om maatwerk te blijven leveren. We voorzien nog een mogelijke 6^e tranche met projecten richting het einde van 2025. In 2026 stellen we voor met de nieuwe raad in gesprek te gaan over een mogelijk vervolg van de aanpak in de huidige of aangepaste vorm en hoe de aanpak doorontwikkeld kan worden naar een werkwijze om aan de voorkant van gebiedsontwikkeling heldere en financieel haalbare keuzes te maken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,