

Bijlage 1. Onderbouwing tekort woningen 2022 t/m 2025

Uitkomst: voor het tekort aan woningen in de periode 2022-2025 rekenen we met een bandbreedte van 700-1.050 woningen per jaar.

Onderbouwing

Deze onderbouwing is gebaseerd op de huidige aangescherpte inzichten voor de jaren 2021 tot en met 2025. Uitgangspunt zijn de meerjarige afspraken die zijn gemaakt in het plan van aanpak Huisvesting bijzondere en kwetsbare doelgroepen (2019). Uitgegaan wordt van dezelfde gegevens per jaar.

Omschrijving	Contingentwoningen. uitstroom uit MOBW-instellingen	Citydeal plus uitstroom uit corporatiehotel	Taakstelling statushouders ¹	Urgenten	
Aantal woningen	385 en 50 kamers/studio's	40	423	200	Totaal: 1.098 Afgerond 1.000

PROGNOSE aanbod sociale woningen per jaar			
Omschrijving	Verhuringen vanuit doorstroming bestaande woningvoorraad	Verwachte opleveringen sociale voorraad corporaties (*1)	
Aantal	1.930	777	Totaal: 2.707 Afgerond: 2.700

Uitgaande van de verdeling van beschikbare wooneenheden van 70% voor reguliere woningzoekenden en 30% voor kwetsbare doelgroepen, kunnen er afgerond 800 ($2.700 \cdot 0,3$) verhuringen per jaar aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen plaatsvinden. Dat leidt tot een tekort aan **200** woningen per jaar - en 1.000 voor de periode 2021-2025 - voor deze doelgroepen. Vanuit de praktijkervaring met gemengd wonen en een goede mix van bewoners in Utrecht is bekend dat 30% kwetsbare/bijzondere doelgroepen en 70% reguliere woningzoekenden/starters/spoedzoekers een goede verhouding is voor menging en effectieve woonconcepten. Dat maakt dat we komen tot een totaal geschat tekort van **3.333** (5 jaar x 200 woningen/wooneenheden x 100%/30%) woningen/wooneenheden in de periode 2021-2025.

Met betrekking tot deze schatting is een aantal onzekerheden:

Het tekort kan jaarlijks oplopen:

- wanneer het aantal statushouders de komende jaren toeneemt;
- wanneer de taakstelling voor statushouders in enig jaar niet wordt gerealiseerd, betekent dit dat niet-gerealiseerde deel van de taakstelling het daarop volgende jaar meetelt en tot een inhaalslag moet leiden;
- omdat er sprake is van een onderschatting van het aantal kwetsbare jongeren en jongvolwassenen. Recent onderzoek van Companen (oktober 2021) geeft inzicht in de vraag

¹ De taakstelling 2021 is als basis genomen

van jongeren en jongvolwassenen. Met corporaties en zorgaanbieders wordt besproken hoe we aan de vraag tegemoet kunnen komen.

- door de verwachting, gezien de druk op de woningmarkt, dat het aantal doorstromingen afneemt.

Het tekort kan jaarlijks variëren als gevolg van:

- versneld of vertraagd realiseren van permanente locaties;
- beleidsmaatregelen van het Rijk;
- economische conjunctuur en ontwikkeling op de financiële markten.

Naarmate we verder in de tijd gaan, neemt de onzekerheid van de realisatie toe, door bijvoorbeeld vertraging in het planproces. Op basis van bovenstaande onzekerheden ligt het voor de hand te rekenen met een totale bandbreedte van 3.000-4.500 woningen in de periode 2021-2025. Per jaar is dat een bandbreedte van 600-900 woningen voor de jaren 2021, 2022, 2023, 2024 en 2025.

Aangezien 2021 bijna is verstreken, ligt het voor de hand een bandbreedte te bepalen voor 4 jaar in plaats van 5 jaar, en daarmee voor de periode 2022-2025. Uitgaande van bovenstaande berekeningen doen we dit als volgt:

- We gaan uit van de totale bandbreedte 3.000-4.500 woningen.
- In 2021 komen er geen 777 (= jaarlijkse gemiddelde oplevering van woningen in de kernvoorraad cf. de prestatieafspraken met de Utrechtse corporaties) maar 240 nieuwe woningen in de kernvoorraad bij.
- Deze woningen trekken we van de bandbreedte af, omdat de opgave daarmee gedeeltelijk wordt ingevuld.
- De bandbreedte voor de komende 4 jaar bedraagt dan 2.760 – 4.260 woningen.
- Per jaar is dat een opgave van 690-1.065 woningen.
- Op basis van deze aanscherping, rekenen we voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025 met een (afgeronde) bandbreedte van 700-1.050 woningen per jaar.

(*1) Toelichting aanbod: verwachte oplevering sociale huurwoningen (kernvoorraad) STUW-corporaties 2021 t/m 2025

	Totaal oplevering 2021-2025
Zelfstandige woningen in definitiefase of verder	3.822
Zelfstandige woningen in (pré-)initiatiefase	1.457
Totaal zelfstandig	5.279
Onzelfstandige woningen in definitiefase of verder	61
Onzelfstandige woningen in (pré-)initiatiefase	325
Totaal onzelfstandig	386

Bron: Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties 2021-2025

Voor een berekening van het aanbod wordt veiligheidshalve uitgegaan van het aantal zelfstandige en onzelfstandige woningen in de definitiefase. Voor de periode 2021-2025 komt dat neer op in totaal 3.883 (3.822+61) woningen. Per jaar zijn dat 777 woningen.