

Voorstel aan de gemeenteraad

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
Kenmerk	13139001
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vast te stellen, met daarin de volgende 3 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 de corporatievoorraad.
 4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
 5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.
 - 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.
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.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker, of zelfs niet meer haalbaar, om betaalbare woonruimte te vinden.

De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' kent drie doelstellingen die bijdragen aan de ambitie uit de koersdocumenten van de Omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen): we willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden.

Doelstelling 1 richt zich op het toevoegen van voldoende woningen. De gemeente richt zich primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met een laag- of middeninkomen, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben.

Doelstelling 2 richt zich op passend wonen. De opgave is niet alleen om meer woonplekken te creëren, maar ook te zorgen dat meer Utrechters wonen in een huis dat past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.

Met doelstelling 3 draagt de beleidsnota bij aan leefbaar wonen. De basiskwaliteit van woningen moet op orde zijn. Maar het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Met ruimte voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

Context

Aanleiding

De vijfjarentermijn van de huidige [woonvisie 'Utrecht beter in balans'](#) uit 2019 is verstreken. Daarom is de nu voorliggende beleidsnota opgesteld. Met deze nieuwe beleidsnota bouwt de gemeente grotendeels voort op de koers van de woonvisie uit 2019, de koers uit de omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen) en verankert principes uit het coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht': kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat 2022-2026. Met de beleidsnota pakt de gemeente, in lijn met landelijke ontwikkelingen, meer regie op de volkshuisvesting. Daarom zijn delen van het beleid aangescherpt en aanvullende acties geïnitieerd.

Juridische context

De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 - 2030' wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De Omgevingsvisie Utrecht is een omgevingsvisie zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hier is al het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving in opgenomen. Daarom gelden voor deze beleidsnota ook de inhoudelijke en procedurele verplichtingen uit de Omgevingswet die gelden voor een omgevingsvisie. De raad is bevoegd om de beleidsnota vast te stellen, omdat het hierbij gaat om kaderstelling wat een bevoegdheid is van de raad.

Het college heeft op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet de terinzagelegging van het ontwerp van deze beleidsnota voorbereid. Naar aanleiding van de terinzagelegging is de beleidsnota op onderdelen aangepast waarna de beleidsnota definitief wordt voorgelegd aan de raad. De wijzigingen zijn weergegeven in de reactienota. Het vaststellen van de beleidsnota als onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht is op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Omgevingswet een bevoegdheid van de raad.

De beleidsnota is zelfbindend voor de gemeente, dat betekent dat de gemeente hier ook naar handelt. Het geeft duidelijkheid over welke richting de gemeente op wil gaan. Daarnaast dienen initiatieven in de stad bij te dragen aan de ambities zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnota. De Woningwet schrijft in artikel 42 voor dat gemeenten een actuele woonvisie moeten hebben en deze een keer in de vijf jaar moeten actualiseren. Met deze nota voldoet de gemeente aan deze wettelijke eis.

De beleidsnota is een vertaling van de ambitie "Gezond stedelijk leven voor iedereen" en de koersdocumenten van de Omgevingsvisie: [Ruimtelijke Strategie Utrecht](#) en [Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen](#). De doelstellingen uit deze beleidsnota dragen bij aan het begrotingsprogramma "Ontwikkelen en Wonen voor iedereen", doelstelling Huisvesting. De nieuwe beleidsnota wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Het nieuwe beleid moet mensen meer kans geven op betaalbare woonruimte, ervoor zorgen meer mensen gaan wonen in een woning die bij hun situatie past en dat mensen prettig kunnen wonen in hun huis en buurt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- [Raadsbrief Aanpak opstellen beleidsnota](#), november 2023
- [Raadsbrief Opbrengsten fase 1 Beleidsnota Wonen](#), juni 2024
- [Raadsbrief Voortgang beleidsnota Wonen](#), november 2024
- [Raadsbrief Vrijgave voor inspraak ontwerp-beleidsnota Wonen](#), januari 2025

De volgende moties en amendementen hebben een plek gekregen in de beleidsnota Wonen:

- [M48 Wijkgerichte invoering verhuurvergunning.](#)
- [M88 Pas het pijlschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur](#)
- [M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen](#)
- [A47 Ruimte voor samen wonen](#)
- [M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!](#)
- [M259 Liever een klein en fijn huis](#)
- [M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten](#)
- [M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht](#)
- [M109 Meer toegang tot middenhuur](#)
- [A46 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vast te stellen, met daarin de volgende 3 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 de corporatievoorraad. 4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. 5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter. 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.
Argumenten	
1.1	<u>Inzet op betaalbaar wonen is belangrijk, omdat het voor mensen met een laag- of middeninkomen lastig is om woonruimte te vinden die past bij hun financiële situatie (subdoelstelling 1 t/m 5).</u> In de RSU is de ambitie opgenomen om een stad voor iedereen te zijn. Dit vraagt onder andere om meer betaalbare woningen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is het doel opgenomen om in 2040 35% sociale huur en 25% middensegment (middenhuur en betaalbare koop) in de voorraad te hebben. Het aandeel sociale huur in Utrecht is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Het gemiddeld aantal reacties dat wordt uitgebracht op een woning neemt toe, evenals het aantal urgentieaanvragen. Daarmee is de druk op het vinden van een woning in de sociale huur sterk toegenomen. Daarnaast neemt de woningvoorraad die beschikbaar is voor mensen met een middeninkomen af. De midden categorie krimpt in Utrecht van 30% in 2019 naar 26% in 2023. Om die stad voor iedereen te kunnen zijn, richt de beleidsnota zich op mensen die het het zwaarst hebben in het wonen. Dat zijn mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met de kleinste portemonnee (lage- en middeninkomens) en mensen in een kwetsbare positie. In de beleidsnota wordt ingezet op tempo en betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, zodat er snel woonplekken komen die zoveel mogelijk langjarig betaalbaar zijn voor mensen met een laag- en middeninkomen. Daarom wordt sterk ingezet op sociale huur en middenhuur. Daarmee wordt tevens uitvoering gegeven aan M88 Pas het pijlenschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur Naast het realiseren van nieuwbouw wordt ingezet op het creëren van meer woonplekken door de bestaande woningvoorraad beter te benutten.
1.2	<u>De beleidsnota is ambitieus maar heeft oog voor haalbaarheid (subdoelstelling 1 t/m 4).</u> Vanwege de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om projecten haalbaar te maken als er hoge eisen in het woonprogramma zijn opgenomen. Het uitgangspunt blijft om 75% betaalbaarheid in woonprogramma's te realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de RSU-doelen. Wanneer een project op andere onderdelen meerwaarde biedt of wanneer aantoonbaar de haalbaarheid van de programmering in het geding is, is afwijking van het betaalbaarheidspercentage onder voorwaarden mogelijk om het bouwtempo op peil te houden. Daarin wordt gewerkt met ondergrenzen om een basiskwaliteit te behouden. Ook zijn de eisen voor middenhuurwoningen aangescherpt, door de koppeling uit het actieplan middenhuur tussen prijs en oppervlakte los te laten. De uitgangspunten volgen de Wet betaalbare huur en sturen gebiedsspecifiek op oppervlaktes.
1.3	<u>Voor passend wonen zijn keuzes in verdeling van de schaarste belangrijk, omdat de woningvoorraad onder druk staat (subdoelstellingen 6, 7 en 9).</u> Er is een toenemende vraag naar sociale huur van regulier woningzoekenden en ook de vraag naar huisvesting van mensen in een kwetsbare positie is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast is het door de gestegen koop- en huurprijzen met name voor lage en middeninkomens lastig om een woonplek te vinden in de stad.

	Dit vraagt om keuzes in de verdeling van schaarse woonruimte. Hiervoor wordt eerst het huidige (regionale) woonruimteverdelingssysteem geëvalueerd. Vervolgens wordt samen met partners en inwoners onderzocht wat de doelstellingen en prioriteiten zijn voor een zo evenwichtig mogelijk woonruimteverdelingssysteem. Daarnaast zijn uitgangspunten opgenomen voor het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie via het jaarlijkse verdeelbesluit. Om ervoor te zorgen dat middeninkomens een passende plek houden in de stad, wordt de huisvestingsvergunning voor middenhuur en betaalbare koop gehandhaafd en wordt voorrang op huishoudgrootte onderzocht.
1.4	<u>Voor passend wonen is inzet op doorstroming belangrijk, omdat de verhuisketen stagneert (subdoelstelling 10)</u> Woningnood gaat ook over mensen die nu al in Utrecht wonen, maar voor wie er geen passende (doorstroom)woning vrijkomt. Senioren blijven in (ruime) eengezinswoningen vastzitten terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeierende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Daarom wordt ingezet op doorstroming. Dit ontstaat wanneer mensen verhuizen naar een voor hun passende woning, omdat deze beschikbaar is. Zij laten een woning achter voor een ander huishouden. Hierdoor ontstaan verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer huishoudens een passende woning betrekken. Er wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Voor een lange verhuisketen is het belangrijk om te focussen op passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën.
1.5	<u>Voor passend wonen is inzet op diverse woonconcepten belangrijk, omdat er groepen zijn met specifieke woonbehoeften (subdoelstelling 8 en 11).</u> Utrecht wil een thuisbasis bieden aan veel verschillende mensen en heeft oog voor de specifieke woonbehoeften van aandachtsgroepen. Hiermee wordt ingespeeld op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, en aangesloten bij de indeling van aandachtsgroepen uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen: • Ouderen • Studenten • Jongeren • Woonwagenbewoners • Arbeidsmigranten • Mensen met een beperking In de nota is aangegeven wat we voor deze aandachtsgroepen doen om meer woningaanbod te creëren die passen bij hun behoeften. Met het accommoderen van diverse woonvormen, zoals de wooncoöperatie, wordt tegemoet gekomen aan de wens van een deel van de huidige en toekomstige inwoners om zelf woningen te ontwikkelen en zeggenschap te hebben over hun woonomgeving. Met de inzet op de aandachtsgroepen studenten en ouderen is tevens uitvoering gegeven aan amendement A 47 Actieplan Studentenhuisvesting en moties M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht en M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen, zoals ook toegelicht in de recente brief Stand van zaken Een (t)huis voor ouderen van 7 maart 2025
1.6	<u>De subdoelstellingen bij leefbaar wonen dragen bij aan een betere positie voor huurders en woningzoekenden, een basiskwaliteit van woningen, leefbare wijken en een verbeterde informatievoorziening voor inwoners (subdoelstellingen 12 t/m 15).</u>

	Het doel is dat iedereen in een woning woont waarvan de basis op orde is. Maar wonen gaat over meer dan de woning zelf. Het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting. Slecht verhuurderschap is daarom onacceptabel en er wordt opgetreden tegen misstanden. De gemeente handhaaft op de norm voor goed verhuurderschap en op huurprijzen in het gereguleerde segment. Woningzoekenden betrekken worden betrokken bij woningbouwinitiatieven. Voor een betere woonomgeving wordt ingezet op toekomstbestendige woningen, bijvoorbeeld door het verduurzamen van woningen. Daarnaast wordt gewerkt aan leefbare wijken door onder andere buurtvoorrang, differentiatie in huurprijzen en door het versterken van gemeenschapskracht in complexen, buurten en wijken. Tenslotte wordt de informatievoorziening voor inwoners verbeterd door zoveel mogelijk informatie op één plek te bundelen. Hiermee geven we invulling aan motie M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten.
1.7	De leidende principes geven sturing aan het bereiken van de doelstellingen Het leidende principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geeft hoe in het beleid geprioriteerd wordt. In het beleid wordt rekening gehouden met iedereen, maar wordt gekozen om inzet te plegen op die groepen mensen die zonder hulp eigenlijk niet aan een woning komen en die de gevolgen van het woningtekort het hardst voelen namelijk mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lagere inkomens en mensen in een kwetsbare positie. Het leidende principe 'de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan' geeft aan dat samenwerking essentieel is en erkend dat alle partners een rol te spelen hebben om deze beweging vorm te geven. Het leidende principe 'ruimte om te onderzoeken en te experimenteren' geeft aan dat niet alles vooraf in een beleidsnota kan worden vastgelegd. Er is daarom ruimte nodig voor experimenten, onderzoek en het werken met bandbreedtes in woningbouw. Het leidende principe 'we werken wijkgericht' geeft aan dat er wijkgericht op de woonopgaven wordt gestuurd. Zo wordt de diversiteit in de stad behouden.
1.8	<u>De voorgestelde lijn in de nota wordt grotendeels ondersteund door inwoners en samenwerkingspartners.</u> De opgave, ambitie en belangrijkste dilemma's zijn het afgelopen jaar in verschillende fases van het proces getoetst bij inwoners en samenwerkingspartners zoals corporaties, marktpartijen en zorgpartners. Dit is gedaan via een Stadsgesprek, twee peilingen via DenkMee, straatinterviews en individuele gesprekken. Het resultaat is verwerkt in de participatieverslagen. Op hoofdlijnen vragen inwoners en belangenbehartigers om meer betaalbare woningen, al dan niet voor een specifiek doelgroep (bijv. ouderen of jongeren). Ze vragen daarbij aandacht voor leefbaarheid en het waarborgen van kwaliteit. Corporaties en ontwikkelende partijen hebben in gesprekken aandacht gevraagd voor de moeilijke marktomstandigheden en de stapeling van eisen vanuit de gemeente, die impact hebben op het bouwtempo. Corporaties benadrukten aanvullend het belang om oog te hebben voor leefbaarheid in wijken. Naar aanleiding van de inspraak zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de beleidsnota. Wel is op de onderwerpen de tekst aangescherpt en waar passend een koppeling gemaakt met andere uitvoeringsprogramma's. Op het thema dakloosheid is de nota inhoudelijk aangescherpt: het principe van 'Wonen Eerst' is duidelijker verankerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de reactienota.
1.9	<u>Er is noodzaak om de beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar</u>

	volkshuisvesting' 2025-2030 nu vast stellen.
	Op basis van de woningwet (artikel 42) zijn gemeenten verplicht een actuele woonvisie te hebben, welke eens in de vijf jaar wordt geactualiseerd. Omdat de huidige woonvisie 'Utrecht beter in balans' dateert uit 2019 is het belangrijk dat besluitvorming nu plaatsvindt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De inzet voor het behalen van meerdere beleidsdoelen is (nog) ongedekt (alle subdoelstellingen).</u> De beleidsnota is opgesteld vanuit het perspectief om in beeld te krijgen wat nodig is om de doelen voor 2030 te bereiken. Veel van het beschikbare budget is incidenteel bekostigd tot en met 2026. Dat betekent dat een (groot) deel van het beleid in en na 2026 niet uitgevoerd of opgepakt kan worden indien geen aanvullende middelen beschikbaar komen. Dat betekent dat het beleid en de uitvoering zich meer zullen moeten toespitsen op de wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen (o.a. realisatie sociale huur en huisvesting kwetsbare doelgroepen). Voorbeelden van maatregelen die zonder extra middelen niet meer, of in mindere mate, mogelijk zijn zijn wijkgericht sturen op woningbouw, aanpassen van de huisvestingsverordening, (extra) handhaving (opkoopbescherming, leegstand, tweede woning, verhuurvergunning), de verhuispremie en ondersteuning en communicatie richting inwoners. De huidige financiële kaders in de programmabegroting zijn, in het licht van de actuele financiële situatie en de bezuinigingsopgave voor 2026 en verder, afhankelijk van de besluitvorming in de Voorjaarsnota 2025. Daarnaast is er samenhang met beschikbare budgetten bij het sociale domein. De ervaringen van 2024 leren dat de uitvoering van het verdeelbesluit vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Gezien de (financiële) onzekerheid rond de bekostiging vanuit het Rijk voor de inburgering van statushouders, de schaarste in personeel én de bezuinigingsopgave in het sociaal domein, bestaat het risico dat het huidige niveau van de zorg- en ondersteuning niet altijd gerealiseerd kan worden. In de financiële paragraaf van de beleidsnota is beschreven welke activiteiten per doelstelling niet (meer), of in mindere mate, worden uitgevoerd als er geen additionele middelen beschikbaar komen. Binnen het huidige beschikbare budget is prioriteren binnen beleid en uitvoering daarvan onvermijdelijk. De prioritering is terug te lezen in de paragraaf financiën van de beleidsnota.
1.2	<u>De realisatie is afhankelijk van andere partijen en (markt)omstandigheden (subdoelstelling 1 t/m 4).</u> De gemeente is afhankelijk van andere partijen zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen voor het realiseren van meer betaalbare en passende woningen. Het risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten op de gemeentelijke opgave. Dit kan ook veroorzaakt worden door ongunstige (markt)omstandigheden (bijv. hogere rente of netcongestie) of onvoldoende middelen bij corporaties waardoor woningbouwontwikkelingen niet van de grond komen.
1.3	<u>Netcongestie kan leiden tot vertraging van nieuwbouw van woningen (subdoelstelling 1 t/m 4).</u> Netcongestie is op dit moment de belangrijkste beperking bij het (versneld) in aanbouw nemen van nieuwe woningen. Er is in beeld gebracht wat de consequenties zijn van twee scenario's die de netbeheerders hebben voorgesteld: 1) een aansluitstop: geen nieuwe kleinverbruik aansluitingen meer. Dit is in feite een bouwstop.

	2) incidentele stroomuitval: accepteren dat de stroom soms uitvalt. Begin 2025 beslissen de netbeheerders welk scenario in werking treedt.
1.4	<u>Inzet op tempo en betaalbaarheid zal ten koste gaan van de hoogste kwaliteit (subdoelstelling 1 t/m 4).</u> Kwaliteit, betaalbaarheid en tempo hangen met elkaar samen. Meer van het één heeft invloed op het ander. In deze nota wordt gekozen voor tempo en vervolgens voor betaalbaarheid. Dat betekent dat het geambieerde betaalbaarheidspercentage van 75% en de hoogste kwaliteit (woonoppervlaktes) niet altijd gehaald worden. Om te voorkomen worden dat we door ondergrenzen van betaalbaarheid en oppervlakte zakken zijn ondergrenzen opgenomen in beleidsnota op deze twee aspecten. Daarnaast moet toegewerkt worden naar een situatie waar, voor wonen én voor andere beleidsportefeuilles, naast de beleidsambitie ook een heldere ondergrens is geformuleerd. Dit in samenhang met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG), waarin de integrale afweging aan de voorkant wordt gemaakt per gebied en locatie.
1.5	<u>Betaalbare koop is een segment dat projecten vaak haalbaarder maakt, terwijl de focus in de beleidsnota ligt op middenhuur (subdoelstelling 4).</u> De beleidsnota zet in op de groei van het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). De focus in de beleidsnota ligt daarbij op middenhuur (streven is min. 25%) ten opzichte van betaalbare koop (max. 10%). Hiervoor is gekozen omdat middenhuur beter langjarig geborgd kan worden en het een brede groep middeninkomens bedient. Het is nog niet mogelijk om betaalbare koop langjarig te borgen en betaalbare koop bedient met name de hoge middeninkomens. Het financiële rendement op betaalbare koop is op dit moment echter hoger dan op middenhuur, dus draagt betaalbare koop meer bij aan de haalbaarheid van projecten. In dit geval verkiezen we langjarige betaalbaarheid voor een brede groep woningzoekenden boven tempo.
1.6	<u>Mensen zijn niet vanzelfsprekend bereid tot verhuizen naar een meer passende woning (subdoelstelling 9 en 10).</u> Mensen zijn vaak gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid te verhuizen. Om doorstroming te bevorderen wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen: toewijzingsmaatregelen in de zin van Groot naar Beter en buurtvoorrang, de verhuispremie, de woonadviseur Ouderen, woningruil en informatie en communicatie.
Beslispunt	
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.
Argumenten	
2.1	Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel. De Omgevingsvisie Utrecht bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Door deze aanpassing blijft het thematisch beleid op het gebied van Wonen actueel. In de afgelopen jaren is het Utrechtse woonbeleid uit de Woonvisie aangevuld met een serie actieplannen. Ook in deze actieplannen zijn (woon)beleidspunten opgenomen. Dit pakket van documenten maakte het woonbeleid in de loop van de tijd steeds minder helder en vindbaar. Door de actieplannen op te nemen in de nieuwe beleidsnota is er één document met het complete woonbeleid.

Financiën

De doelstellingen uit de beleidsnota dragen bij aan het programma “Ontwikkelen en Wonen voor iedereen”. De realisatie van de doelstellingen en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting. De meerjarenbegroting van de opgave wonen (doelstelling Huisvesting), inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving (doelstelling Bebouwde omgeving), is tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de kosten voor activiteiten uit deze beleidsnota niet is gedekt.

Uitvoering van alle activiteiten en initiatieven in de nota vraagt structureel om €10,2 miljoen, waarvan €4,6 miljoen structureel is gedekt in de Programmabegroting. Daarmee is in totaal €5,6 miljoen ongedekt.

Vervolg

De uitvoering van de beleidsnota wordt in uitvoeringsprogramma's verder uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma's zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raad worden aangeboden. Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld die ingaat op de ontwikkelingen in het wonen (rapportage Wonen in Utrecht) en de ruimtelijke programmering (MPR).

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Volgens de beleidsnota Samen Stad Maken is er bij het opstellen van deze beleidsnota participatie uitgevoerd. Deze participatie is uitgevoerd op het niveau van 'peilen'.

Tijdens het opstellen van de concept beleidsnota Wonen in Utrecht is in twee fases gespeeld. In deze fases zijn zowel inwoners als professionals gespeeld en gesproken:

- In fase 1 “we zien” (jan-juli 2024) zijn geluiden opgehaald uit de stad. Hiervoor zijn eerdere enquêtes geanalyseerd, is een online-enquête uitgevoerd op het platform DenkMee, zijn straatinterviews gehouden met inwoners en zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn.
- In fase 2 “richting bepalen” (aug-dec 2024) is een internetpeiling en een stadsgesprek georganiseerd. Zie hiervoor ook de [raadsbrief](#) uit november. Het verslag van het stadsgesprek en de uitkomsten van de internetpeiling zijn verwerkt tot een participatieverslag. In dat verslag staat hoe de opbrengsten van de internetpeiling en het stadsgesprek zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Ook zijn wederom diverse gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg

In fase 3 “besluitvorming” (jan-maart 2025) is de ontwerp nota ter inzage gelegd. Dit heeft 35 zienswijzen opgeleverd. Ook in deze fase zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg. Dit heeft geleid tot een nadere aanscherping van de nota, het opnemen van concrete acties op thema's zoals dakloosheid en woningtoegankelijkheid en waar nodig aansluiting op andere uitvoeringsprogramma's.

Communicatie

Na vaststelling van de beleidsnota informeert de gemeente de belangenbehartigers en maatschappelijke partners. Dit zijn onze partners die ook input hebben gegeven op de nota. Zij worden tevens betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de uitvoeringsprogramma's. Daarnaast wordt de nota gepubliceerd op de website van de gemeente Utrecht en worden het overzicht 'Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aangepast.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' 2025 - 2030 met bijlagen:
 - o Wijkanalyses en wijkrichtingen
 - o Verslag geluiden ophalen fase 1
 - o Participatieverslag fase 2
 - o Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
 - o U10 Woonbehoefteonderzoek – gemeente Utrecht
 - o Advies Doorstroming Utrecht
 - o Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
 - o Reactienota Ter inzagelegging beleidsnota Wonen

Bijlagen informatief:

- BEVAT PERSOONSgegevens: Namenlijst inspraakreacties Beleidsnota Wonen