

## voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Lee, J. van der (Joeri)
Kenmerk	6189627
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Wonen

---

### Woonvisie: Utrecht beter in Balans

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

- 1 'De Woonvisie 20: Utrecht beter in Balans' met daarin de volgende speerpunten: Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie, Meer gemengde wijken, Doorstroming, een (t)huis voor iedereen, Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vast te stellen.
- 2 Het actieplan Middenhuur te beschouwen als onderdeel van de Woonvisie: Utrecht beter in balans;
- 3 In de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0' en in de bijlage 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie 1.0' de 'Actualisering woonvisie Utrecht 2015' en het 'Actieplan middenhuur' te vervangen door de 'Woonvisie: Utrecht beter in Balans' en de internetpagina <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/> hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

**Conclusie commissie**

### **Bijlages**

Voorstel: Voorstel\_11670

Bijlage: Woonvisie Utrecht beter in Balans

Bijlage: Raadsbrief Voortgang Stadsakkoord Wonen

Bijlage: Presentatie 3e conferentie Stadsakkoord

Bijlage: Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0 - versie mei 2019

### **Eerdere besluitvorming**

#### **Uitvoering**

Er wordt direct na vaststelling in de raad gestart met de uitvoering van de woonvisie. De woningmarkt verandert stapsgewijs en op de langer termijn. We blijven tegelijkertijd doorwerken aan het verbeteren van het inzicht in ons woningaanbod met een fijner onderscheid in de woonwensen en beschikbare woningtypen. Dit helpt om te monitoren of de woningbouwproductie in voldoende mate bijdraagt aan het bereiken van de doelstellingen uit de woonvisie. Hierdoor kunnen we indien nodig tijdig de afspraken, gekoppeld aan de programmabegroting, aanpassen cq. inzet bijsturen.

Momenteel loopt ook het proces met onze partners om tot het Stadsakkoord Wonen te komen. Dat proces (en de afspraken die uit het proces voortvloeien) loopt en wordt voortgezet. Tot slot vormt de woonvisie de basis voor de biedingen van de corporaties en het maken van prestatieafspraken.

## Context

Utrecht is een aantrekkelijke stad om in te wonen en ontwikkelt zich snel. Deze populariteit heeft ook een keerzijde, de woningmarkt staat onder druk. In het coalitieakkoord is opgenomen dat deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe woonvisie die voorziet in een actuele visie en beleidskader voor de woningmarkt voor de komende periode. De speerpunten zijn: Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie, Meer gemengde Wijken, Doorstroming, een (t)huis voor iedereen, en Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Naast de woonvisie werkt de gemeente aan een Stadsakkoord Wonen. Dit stadsakkoord geeft aan 'hoe' en met 'wie' we onze doelen kunnen en willen bereiken. Met de gesprekken over het stadsakkoord borduren we voort en versterken we de beweging met onze partners om te komen tot sterke, effectieve en creatieve allianties voor onze woningmarkt. Deze beweging wordt bekrachtigd met een Stadsakkoord waarin we wederkerige afspraken maken over bijvoorbeeld een goede en hoge woningbouwproductie en doorstroming. In bijgevoegde raadsbrief wordt de voortgang weergegeven.

Inmiddels zijn drie conferenties geweest met partners geweest in het kader van het stadsakkoord (op 31 oktober 2018, 12 februari 2019 en 10 mei 2019). De speerpunten van de woonvisie zijn op deze bijeenkomsten aan de orde geweest. Een van de elementen die hieruit naar voren kwam betrof de wens vanuit de markt en corporaties om meer richting te geven aan de gewenste samenstelling van de wijken. De woonvisie beantwoordt deze vraag.

Op 27 november 2018 vond het stadsgesprek Wonen plaats. Een groep van meer dan 150 deelnemers ging met elkaar in gesprek over de opgaven op het gebied van wonen in Utrecht. De groep bestond uit inwoners (uitgenodigd op basis van loting), raadsleden, huurders, (sociaal) ondernemers, betrokken organisaties vanuit het stadsakkoord en andere professionals. Daarnaast zijn in de stad praatpalen geplaatst waarmee voorbijgangers in contact konden komen met de gemeente. Thema's die zowel uit het stadsgesprek als uit de luisterpalen naar voren kwamen hadden vooral betrekking op de behoefte aan meer betaalbare woningen en de wens om te bouwen aan gemengde en gevarieerde wijken en buurten. Verder is de woonvisie besproken in de stuurgroep huren met woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De woonvisie vormt de (inhoudelijke en formele) basis voor de te maken prestatieafspraken. De Woonvisie schetst een visie met het perspectief van 2040 en de speerpunten voor de komende periode. Ook de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt momenteel met dat perspectief geactualiseerd. Verder heeft een actualisering van de (Regionale) Huisvestingsverordening plaatsgevonden die aansluit op de ambities op het gebied van wonen en bijdraagt aan bijvoorbeeld het verbeteren van doorstroom op de woningmarkt.

De Woonvisie richt zich op de stad als geheel en de tien wijken en geeft de gewenste relatieve beweegrichting voor de woningvoorraad. Deze methodiek wordt verder geconcretiseerd voor de 34 subwijken (en zal waar nodig inspelen op buurtniveau) met daarin aandacht voor de gewenste kwaliteit (typologie, doelgroepen etc.). Dit krijgt zijn beslag de verschillende gebiedspecifieke (integrale) programma's zoals SPvE's, omgevingsvisies. Daar vindt waar nodig de bestuurlijke afweging plaats. Waar we uitwerkingen maken geven we de stad de ruimte om te participeren en adviseren.

De Woonvisie heeft geen direct effect op lopende projecten waarover al bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Eventuele voorstellen m.b.t. wijziging van vastgestelde inhoudelijke en/of financiële uitgangspunten op basis van deze Woonvisie zullen separaat ter besluitvorming worden aangeboden. Bij nieuwe gebiedsontwikkeling met een grondexploitatie zal de Raad een integrale afweging maken waar programmatische en financiële aspecten onderdeel vanuit maken. De woonvisie en de verdere uitwerking kunnen dienen als input voor aanpassingen/actualisering van aanpalend beleid.

## Beslispunt

- 1 'De Woonvisie 20: Utrecht beter in Balans' met daarin de volgende speerpunten: Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie, Meer gemengde wijken, Doorstroming, een (t)huis voor iedereen, Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vast te stellen.

## Argumenten

### 1.1 In de nieuwe woonvisie zijn speerpunten geformuleerd voor meer balans op de woningmarkt

De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot waardoor er is sprake van een disbalans in vraag en aanbod. Daarnaast groeit de stad qua inwoners en de daarmee samenhangende vraag naar woningen. Met de woonvisie wordt ingezet op het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van kwalitatief goede woningen voor verschillende groepen, het bouwen van gemengde wijken en duurzaamheid. De woonvisie geeft de kaders waarbinnen marktpartijen en corporaties het tempo in gebiedsontwikkelingen langdurig kunnen verhogen, zodat de productie van het aantal woningen in alle categorieën met de juiste kwaliteit toeneemt en de woningvoorraad zich beweegt in de richting van de ijkpunten uit het coalitieakkoord en bijdraagt aan een fijne gemengde woonomgeving. Op basis van het huidige beeld betekent dit dat we inzetten op het maken van een inhaalslag in de middencategorie en het op peil brengen van de sociale (kern)voorraad. Hiermee creëren we meer aanbod voor middeninkomens die wij hard nodig hebben voor de economische ontwikkeling van de stad en zetten we ons in voor huisvesting van specifieke groepen die niet zonder onze hulp kunnen zoals door- en uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen en kwetsbare jongvolwassenen.

### 1.2 Om de woningmarkt in balans te brengen sturen we meervoudig en sluiten we in samenhang met deze woonvisie een Stadsakkoord met onze partners (waar onder specifiek de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties).

De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar stuurt meervoudig om een langdurig hoog bouwtempo te realiseren en deze in te zetten om de woningmarkt beter in balans te brengen. De gemeente geeft richting via visies, reguleert door instrumenten in te zetten, stimuleert initiatieven en verbindt door partijen te mobiliseren en coalities te sluiten. Het doel is hiermee samen de gestelde ambities uit deze woonvisie te bereiken. Dit alles in samenhang met andere opgaven zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Onderdeel van onze sturing zijn de afspraken die we maken met partijen in de stad via het Stadsakkoord en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging.

### 1.3 We benutten de ontwikkeling van de stad om kwaliteit toe te voegen en onze ambities te realiseren.

We faciliteren de ontwikkeling van de stad binnenstedelijk. Zo staat in een aantal Utrechtse wijken de leefbaarheid onder druk of is er een te homogene samenstelling van de woningvoorraad. We benutten de groei van de stad en de langdurig hoge bouwproductie, die we samen met onze partners creëren, om gericht kwaliteit aan de stad toe te voegen en bij te sturen waar nodig in de samenstelling van de woningvoorraad en zodoende de menging van wijken in de gewenste richting te beïnvloeden.

We houden oog voor de diversiteit binnen de verschillende wijken.

### 1.4 De 'mixed zone' als denkmodel uit deze woonvisie draagt bij aan een vergelijkbaar speelveld voor corporaties en marktpartijen.

We zien binnen de woningmarkt een sterke scheiding tussen verschillende segmenten en de rollen die corporaties en marktpartijen spelen. Doordat beiden onvoldoende kunnen differentiëren in hun programma's wordt doorstroming belemmerd. Hier zien we een barrière voor meer menging in de wijken. Daarom werken we vanuit het denkmodel 'mixed zone'. De mixed zone betreft het huursegment van ca. €600,- /maand tot €1.000,- en het koopsegment tot €307.000,- In dit marktsegment zijn zowel marktpartijen als corporaties actief.

De woonvisie voorziet in een vergelijkbaar speelveld door duidelijke voorwaarden te stellen om sociale huurwoning te bouwen, zoals we dat eerder hebben gedaan via het Actieplan middenhuur. Binnen de mixed zone komen de verschillende woningen ten goede aan de doelgroepen die hierop zijn aangewezen én ontstaat een goede basis voor samenwerking tussen corporaties en marktpartijen in gebieden en projecten. Dit in samenhang met het Stadsakkoord Wonen en de prestatieafspraken. We monitoren of het werken aan de hand van dit denkmodel bijdraagt aan onze ambities.

1.5 De woonvisie is de basis voor "het bod" van de corporaties.

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties een redelijke bijdrage moeten leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Corporaties formuleren deze bijdrage in het 'bod' aan de gemeente en nodigen de gemeente en huurders daarna uit om prestatieafspraken te maken. De woonvisie is de basis voor toekomstige biedingen van woningcorporaties. Deze basis is nodig om afspraken te kunnen maken over het op peil brengen van de voorraad sociale huur, en het werken aan een meer gemengde woningvoorraad in wijken via een terughoudend en gericht verkoop en liberalisatiebeleid.

1.6 De woonvisie geeft invulling aan het coalitieakkoord 2018-2022 "Utrecht: ruimte voor iedereen".

In het coalitieprogramma is aangegeven dat er een nieuwe woonvisie komt. Deze nieuwe woonvisie geeft invulling aan deze afspraak en is tevens een uitwerking van de richtingen en ijkpunten die in het coalitieprogramma zijn geformuleerd. In de woonvisie zijn de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid die in het coalitieakkoord zijn genoemd uitgewerkt. Met de woonvisie beschikt de gemeente over een actueel beleidskader voor het in balans brengen van de woningmarkt vanuit het perspectief 2040 en een bijdrage te leveren aan de invulling van gezond stedelijk leven.

1.7 De woonvisie sluit aan op ontwikkelingen op andere beleidsterreinen.

De gemeente Utrecht werkt tegelijkertijd aan een aantal beleidsdocumenten. Er is een relatie gelegd met de Actualisering van de Ruimtelijke Strategie (die verrijkt wordt met de koers Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen) en de processen die met Regio en Rijk zijn ingezet en die dit jaar op een aantal vlakken tot keuzen zullen leiden. Daarnaast is de woonvisie afgestemd op de duurzaamheidsambities uit het energieprogramma, de gebieden, onze sociaal maatschappelijke ambities en de toekomstige Nota Volksgezondheid (Gezondheid voor iedereen). Deze ontwikkelingen sluiten aan op de ambities en maatregelen van de woonvisie en vice versa.

## Kanttekeningen

1.1 Corporaties kunnen alleen vanuit hun niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) tak actief worden in de mixed zone.

In de Woningwet is bepaald dat de corporaties zich primair moeten richten op hun kernactiviteit, het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen (de zgn. DAEB activiteiten). Een aantal corporaties heeft echter aangegeven dat zij bereid zijn om actief te worden in het middensegment en heeft hiervoor ook (beperkt) mogelijkheden. Daar komt bij dat het Rijk de Woningwet evalueert en in dit kader heeft toegezegd een verruiming en vereenvoudiging van de wettelijke mogelijkheden voor corporaties te overwegen om meer actief te zijn in het middensegment. Het denkmodel van de mixed zone is er bij gebaat dat dit spoedig een vertaling krijgt in concrete voorstellen en wetgeving.

1.2 Toevoegen van woningen legt een druk op voorzieningen.

Vanzelfsprekend heeft de toevoeging van woningen, die gebaseerd zijn op de verwachte bevolkingsgroei, ook gevolgen voor de (sociaal maatschappelijke) voorzieningen, de openbare ruimte, het parkeren en mobiliteit (bereikbaarheid). Het draagvlak om woningen toe te voegen is aanwezig. Wel werd bijvoorbeeld tijdens het stadsgesprek aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het meegroeien van voorzieningen en de bereikbaarheid omdat de druk hierop toeneemt.

Bij de toevoeging van woningen zal daarom nadrukkelijk bekeken worden hoe het aantal

woningen ingepast kan worden in combinatie met de gewenste (openbare)voorzieningen binnen de bestaande stad, zodat dat kwaliteit van de leefomgeving verbeterd wordt.

- 1.3 Het realiseren van de ambities vraagt monitoring en waar nodig bijsturing.  
De Utrechtse woningmarkt verandert stapsgewijs en op de lange termijn. We volgen de bewegingen in de woningmarkt en maatschappij en monitoren of onze inzet bijdraagt aan de beweging in de goede richting.  
We monitoren de realisatie van onze ambities en speerpunten in deze Woonvisie via het recent ontwikkelde dashboard Monitor Wonen. Hiermee volgen we de ontwikkelingen op de woningmarkt en in het bijzonder de ontwikkeling van de woningvoorraad, -productie, en -behoefte. Verder rapporteren we jaarlijks over de voortgang van de woningbouwproductie (prognose opleveringen en planvoorraad) via het Meerjaren Perspectief Ruimte (gebaseerd op het geheel van de planvoorraad die in de dagelijkse praktijk voor monitoring en bijsturing wordt benut).

### **Beslispunt**

- 2 Het actieplan Middenhuur te beschouwen als onderdeel van de Woonvisie: Utrecht beter in balans;

#### Argumenten

- 2.1 Het opnemen van het Actieplan Middenhuur in de Woonvisie vergroot de kenbaarheid.  
Het Actieplan Middenhuur, dat in 2017 door de raad is vastgesteld, blijft onverminderd van kracht. Het actieplan vormt een wezenlijk onderdeel van het gemeentelijke woonbeleid. Door het op te nemen in de Woonvisie wordt de kenbaarheid van ons beleid vergroot.

### **Beslispunt**

- 3 In de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0' en in de bijlage 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie 1.0' de 'Actualisering woonvisie Utrecht 2015' en het 'Actieplan middenhuur' te vervangen door de 'Woonvisie: Utrecht beter in Balans' en de internetpagina <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/> hierop aan te passen.

#### Argumenten

- 3.1 Door de Woonvisie in de omgevingsvisie op te nemen blijft deze actueel.  
De actualisatie Woonvisie 2015 was onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie (in het thematische deel). Door deze te vervangen door de Woonvisie: Utrecht beter in Balans is de Omgevingsvisie weer actueel. Daarnaast blijft de woonvisie als zelfstandig beleidskader functioneren voor de taken die de gemeente heeft op grond van de Woningwet en de Huisvestingswet.

