

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. van der Lee, R. Mouktadibillah	Datum	16 juli 2020
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	7544674
E-mail	Joeri.van.der.lee@utrecht.nl	Onderwerp	Wijkenstrategie Stichting Utrechtse woningcorporaties
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

De komende jaren blijft de stad doorgroeien. Om de sociale voorraad met de groei van de stad mee te laten groeien werken we samen met de stichting Utrechtse woningcorporaties (hierna: STUW) om de sociale voorraad op peil te brengen én ook te houden. Corporaties zien hiervoor met name kansen op eigen locaties waar zij via verdichting het aantal sociale huurwoningen kunnen laten toenemen. Daarnaast zijn zij voortdurend op zoek naar andere mogelijkheden om (versneld) woningen te bouwen.

In de Woonvisie: Utrecht beter in balans (hierna: woonvisie) en het Stadsakkoord is de nieuwbouw van sociale huurwoningen en uiteindelijk de groei van de sociale huurwoningvoorraad gekoppeld aan het werken aan het mengen van wijken. Met dat doel is via uw amendement in de woonvisie opgenomen dat we geen verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen willen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West zonder zicht op de absolute en relatieve groei in deze wijken. Met dit vertrekpunt zijn we vorig jaar eerst het proces van stedelijke prestatieafspraken ingegaan en vervolgens de individuele prestatieafspraken. Tijdens de overleggen over de individuele prestatieafspraken is gebleken dat voor de toekomstige voorraadontwikkeling een verdere uitwerking nodig was. Om die reden zijn wij met de STUW op 15 januari jl., gelijk met de [individuele prestatieafspraken 2020-2024](#), de [appendix Stedelijke Prestatieafspraken 2020](#) overeengekomen waarin enerzijds het belang van productie is benadrukt en anderzijds de corporaties hun verkoopprogramma op basis van de Woonvisie voor 2020 fors hebben teruggebracht<sup>1</sup>. Daarnaast is afgesproken gezamenlijk, binnen de kaders van de woonvisie, het stadsakkoord en de stedelijke prestatieafspraken een wijkenstrategie op te stellen waarin de voorraadontwikkeling voor de komende jaren in beeld wordt gebracht. We hebben u hierover geïnformeerd via onze [raadsbrief](#). Deze wijkenstrategie is nu in een gezamenlijke werkgroep van gemeente en de STUW-corporaties stapsgewijs opgesteld. Het instrument is nu eerst voor de vier bovengenoemde wijken gemaakt. De

---

<sup>1</sup> [zie pag. 3 Appendix](#).

Datum 16 juli 2020  
Ons kenmerk 7544674

overige wijken volgen later. Conform onze toezegging informeren wij u via deze brief over onze gedeelde bevindingen.

### **Wijkenstrategie: voorraadontwikkelingen in beeld**

De wijkenstrategie gaat over de balans tussen productie en verkopen (op basis van de uitgangspunten die daarover in de Woonvisie zijn opgenomen). In de Wijkenstrategie wordt op wijkniveau een doorkijk gegeven naar de ontwikkeling van de sociale corporatievoorraad, waarbij volgens afspraak als eerste bijzondere aandacht uitgaat naar de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West. De overige wijken volgen, zoals eerder aangegeven, later. In de Wijkenstrategie wordt de productie van sociale huurwoningen op het niveau van de STUW gerelateerd aan de verkoopprogramma's, liberalisaties en sloopplannen alsmede aan de productie van de overige segmenten uit het MPR en de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt voor de productie is voor de eerstkomende jaren dit heel concreet te doen en voor de jaren daarna een inschatting te maken op basis van de huidige plancapaciteit. De wijkenstrategie zal als instrument fungeren bij het maken van prestatieafspraken over de productie, verkoop (en liberalisatie) van sociale huurwoningen.

### *Bevindingen*

Voor de cijfermatige analyse – die aan de wijkenstrategie ten grondslag ligt - is gebruik gemaakt van de productiecijfers van de afzonderlijke STUW corporaties zoals deze in de actuele [prestatieafspraken \(2020\)](#) zijn opgenomen. Van de productiecijfers zijn vervolgens de voorgenomen onttrekkingen (geplande verkopen, liberalisaties en sloop) afgetrokken. Daarna zijn de cijfers uit het MPR en de bestaande woningvoorraad betrokken. Dit heeft geleid tot een eerste beeld met waardevolle informatie waarbij nu voor het eerst:

- een voorspelling wordt gegeven over de ontwikkelingen van de sociale huurwoningvoorraad van de STUW corporaties samen;
- een verdieping is gemaakt naar wijkniveau;
- discrepanties in aantallen en plannings tussen MPR en prestatieafspraken zijn weggenomen.

De cijfermatige analyse is de afgelopen periode meermaals met de corporaties en huurders besproken. Daarbij hebben we met de corporaties het cijfermatige beeld vastgesteld en worden de bevindingen gedragen dat:

- De komende jaren, periode 2020 t/m 2024, het absolute aantal sociale huurwoningen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West groeit. Corporaties benutten met name mogelijkheden om op eigen locaties te verdichten. Dat doen ze deels door bestaande complexen te slopen en nieuwe te bouwen;
- De analyse in samenhang met het actuele MPR en bestaande woningvoorraad is bekeken en dat deze analyse een eerste beeld voor 2021 en 2022 laat zien waarin geen relatieve groei waarneembaar is in de wijken Binnenstad en West en een beperkte groei in Noordoost. Dit is toe te schrijven aan woningen die derden (beleggers, ontwikkelaars) in andere segmenten in aanbouw nemen. De overige categorieën groeien relatief harder. Corporaties hebben hierop geen invloed. In Oost groeit de sociale voorraad zowel absoluut als relatief;
- We met het oog op het resultaat van bovengenoemde analyse met de STUW hebben gesproken over het on hold zetten van verkopen totdat zicht is op absolute en relatieve groei. De STUW-corporaties merken daarbij op dat zij zelfstandige organisaties zijn met eigen autonome afwegingsruimte. Zij geven tevens aan een beperkt aantal verkopen in de vier wijken van belang te vinden voor hun eigen strategie om uiteindelijk te komen tot nieuwbouw. Het nog verder terugbrengen van de verkopen in deze wijken is voor hen een lastig punt;

## Burgemeester en Wethouders

Datum 16 juli 2020  
Ons kenmerk 7544674

- Uit de gesprekken met de STUW is geconcludeerd dat een afspraak over het on hold zetten van verkopen in Binnenstad en West voor de jaren 2021 en 2022 voor de STUW alleen bespreekbaar is als er sprake blijft van voldoende wederkerigheid om ook tot extra productie van sociale huurwoningen te komen. Primair wordt gekeken naar het concretiseren van locaties voor de productie van woningen in deze wijken aansluitend op de stedelijke prestatieafspraken en stadsakkoord. Dit betreft een uitwerking van de afspraak over het realiseren van 600 - 725 extra betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) op gemeentelijke locaties uit het Stadsakkoord en stedelijke prestatieafspraken. Eind 2020, moet blijken of deze extra productieruimte of andere productie bevorderende maatregelen ook echt geconcretiseerd zijn en of de afspraak in 2021 geëffectueerd wordt (wederkerigheid);
- Deze uitkomsten een belangrijk vertrekpunt vormen voor de prestatieafspraken voor 2021 en verder overleg nodig is. Dat proces start deze zomer;
- De wijkenstrategie wordt over 1 jaar geactualiseerd<sup>2</sup>. Eind 2021 bezien we op basis van de uitkomsten of de afspraak over het on hold zetten van verkopen ook in 2022 gehandhaafd blijft;
- Bovenstaande afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

### Vervolg

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken sinds de inwerkingtreding van de Woningwet op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid samen aan de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Bovenstaande afspraken over de wederzijdse inzet worden vastgelegd in prestatieafspraken zodat ook huurdersorganisaties betrokken blijven. De komende periode werken we door aan het concreet in beeld brengen van locaties waar extra sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Deze worden vervolgens samen met het on hold zetten van verkopen in de wijken Binnenstad en West geborgd in de nieuwe prestatieafspraken voor komend jaar.

Daarnaast heeft het STUW aangeboden graag een ontmoeting met uw raad te organiseren waarin zij hun werkwijze (om de komende jaren tot realisatie van de ambities te komen) kunnen toelichten en hierover met uw raad in gesprek te gaan. Wij zullen in overleg met de griffie bezien of (als daar interesse voor bestaat) het mogelijk is een dergelijke bijeenkomst in het najaar te organiseren.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

---

<sup>2</sup> De actualisatie volgt het ritme van het MPR.

# Analyse wijkenstrategie



14 juli 2020

Gemeente - STUW



# Inleiding

- In de Woonvisie: Utrecht beter in balans (hierna: woonvisie) en het Stadsakkoord is de nieuwbouw van sociale huurwoningen en uiteindelijk de groei van de sociale huurwoningvoorraad gekoppeld aan het werken aan het mengen van wijken. Met dat doel is in de woonvisie opgenomen dat we geen verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen willen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West zonder zicht op de absolute en relatieve groei in deze wijken.
- Met dit vertrekpunt zijn we vorig jaar eerst het proces van [stedelijke prestatieafspraken](#) ingegaan en vervolgens de [individuele prestatieafspraken 2020-2024](#). Tijdens de overleggen over de individuele prestatieafspraken is gebleken dat voor de toekomstige voorraadontwikkeling een verdere uitwerking nodig was.
- Om die reden zijn wij met de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (hierna [STUW](#)) op 15 januari jl., gelijk met de individuele prestatieafspraken, de [appendix Stedelijke Prestatieafspraken 2020](#) overeengekomen. In de appendix is de afspraak opgenomen om gezamenlijk, binnen de kaders van de woonvisie, het stadsakkoord en de stedelijke prestatieafspraken een wijkenstrategie op te stellen waarin de voorraadontwikkeling voor de komende jaren in beeld wordt gebracht.
- De wijkenstrategie is in een gezamenlijke werkgroep van gemeente en de STUW-corporaties stapsgewijs opgesteld. Dat is nu eerst gedaan voor de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West. De overige wijken volgen later. De wijkenstrategie zal als instrument fungeren bij het maken van prestatieafspraken over de productie, verkoop (en liberalisatie) van sociale huurwoningen.
- De wijkenstrategie gaat over de balans tussen productie en verkopen (op basis van de uitgangspunten die daarover in de Woonvisie zijn opgenomen). In de Wijkenstrategie wordt op wijkniveau een doorkijk gegeven naar de ontwikkeling van de sociale corporatievoorraad. Hiervoor wordt de productie van sociale huurwoningen op het niveau van de STUW gerelateerd aan de verkoopprogramma's, liberalisaties en sloopplannen alsmede aan de productie van de overige segmenten uit het MPR. Uitgangspunt voor de productie is voor de eerstkomende jaren dit heel concreet te doen en voor de jaren daarna een inschatting te maken op basis van de huidige planvoorraad.
- Voor de cijfermatige analyse – die aan de wijkenstrategie ten grondslag ligt - is gebruik gemaakt van de productiecijfers van de afzonderlijke STUW corporaties zoals deze in de actuele [prestatieafspraken \(2020\)](#) zijn opgenomen en het MPR. Van de productiecijfers zijn vervolgens de voorgenomen onttrekkingen (geplande verkopen, liberalisaties en sloop) afgetrokken. Het resultaat hiervan is van voorgenomen inspanningen van de STUW gezamenlijk, op het niveau van de wijk.



# Gedeelde bevindingen

De STUW en gemeente gezamenlijk zijn tot de volgende gedeelde bevindingen gekomen:

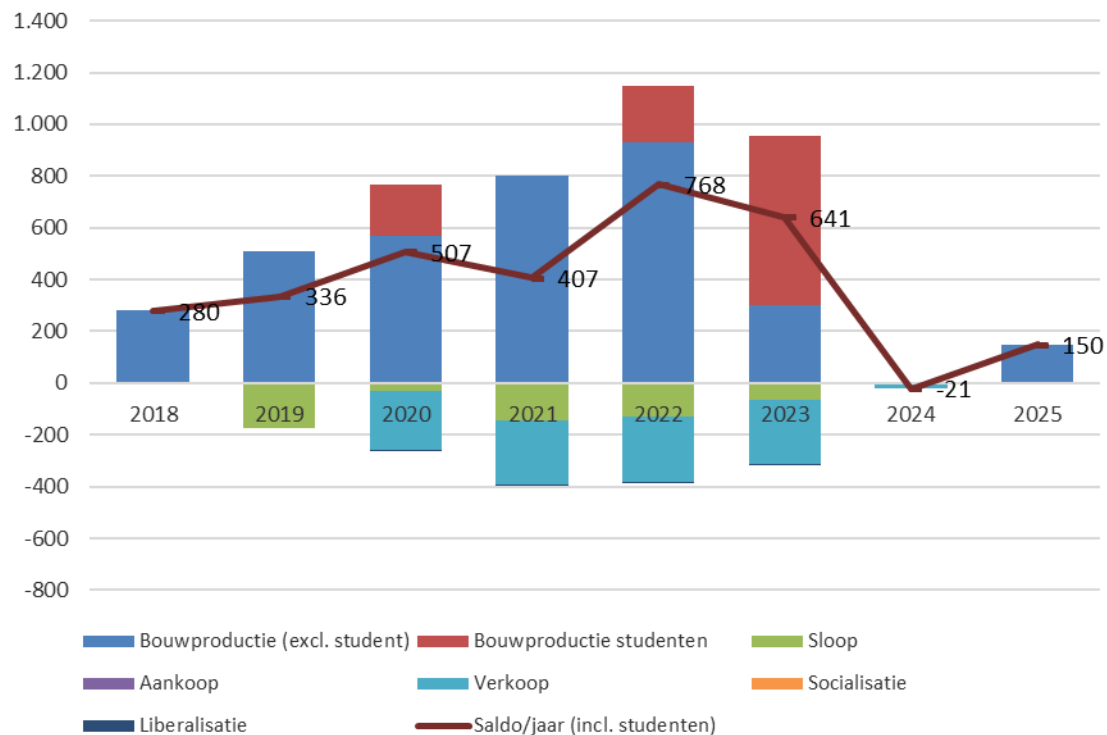
- De komende jaren, periode 2020 t/m 2024, het absolute aantal sociale huurwoningen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West groeit. Corporaties benutten met name mogelijkheden om op eigen locaties te verdichten. Dat doen ze deels door bestaande complexen te slopen en nieuwe te bouwen;
- De analyse is in samenhang met het actuele MPR en bestaande woningvoorraad bekeken en geeft daarmee een eerste beeld voor 2021 en 2022. Dit laat zien dat geen relatieve groei waarneembaar is in de wijken Binnenstad en West. Dit is toe te schrijven aan woningen die derden (beleggers, ontwikkelaars) in andere segmenten in aanbouw nemen. De overige categorieën, zoals betaalbare koop en middenhuur, groeien relatief harder. Corporaties hebben hierop geen invloed;
- In de wijken Oost en Noordoost groeit de sociale voorraad zowel absoluut als relatief;
- Met oog op het analyseresultaat tussen de STUW en gemeente is gesproken over het on hold zetten van verkopen totdat zicht is op absolute en relatieve groei. Corporaties aangeven een beperkt aantal verkopen in de vier wijken van belang te vinden voor hun eigen strategie om uiteindelijk te komen tot nieuwbouw. Het nog verder terugbrengen van de verkopen in deze wijken is voor hen een lastig punt.
- Een afspraak over het on hold zetten van verkopen in Binnenstad en West voor de jaren 2021 en 2022 is voor de STUW alleen bespreekbaar als er sprake blijft van voldoende wederkerigheid om ook tot extra productie van sociale huurwoningen te komen. Primair wordt daarvoor gekeken naar het concretiseren van locaties voor de productie van woningen in de bovengenoemde wijken, aansluitend op de stedelijke prestatieafspraken en stadsakkoord\*. Ook wordt gekeken naar andere productie bevorderende maatregelen;
- De uitkomsten van deze wijkenstrategie een belangrijk vertrekpunt vormen voor de prestatieafspraken voor 2021 en verder overleg nodig is. Dat proces start deze zomer;
- Eind 2020, moet blijken of deze extra productieruimte of andere productie bevorderende maatregelen ook echt geconcretiseerd zijn en of de afspraak in 2021 geëffectueerd wordt (wederkerigheid);
- De wijkenstrategie wordt over 1 jaar geactualiseerd. Eind 2021 bezien we op basis van de uitkomsten of de afspraak over het on hold zetten van verkopen ook in 2022 gehandhaafd blijft;

\* Dit betreft een uitwerking van de afspraak over het realiseren van 600 - 725 extra betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) op gemeentelijke locaties.

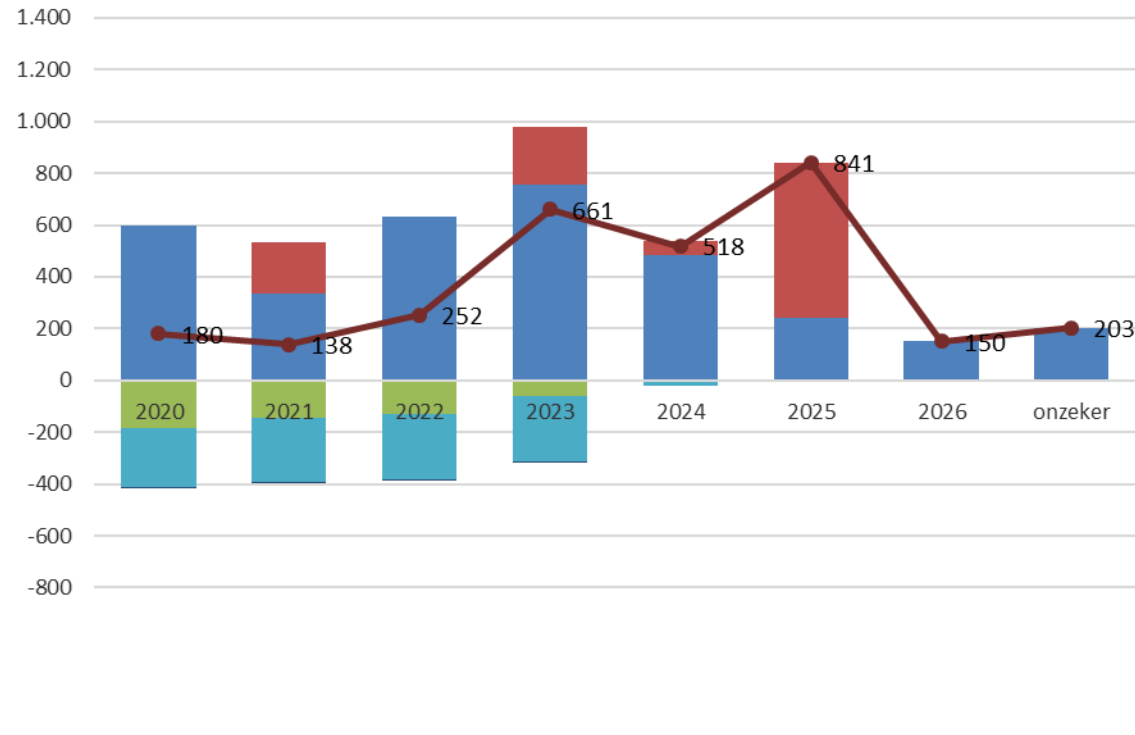


# Stedelijk beeld

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

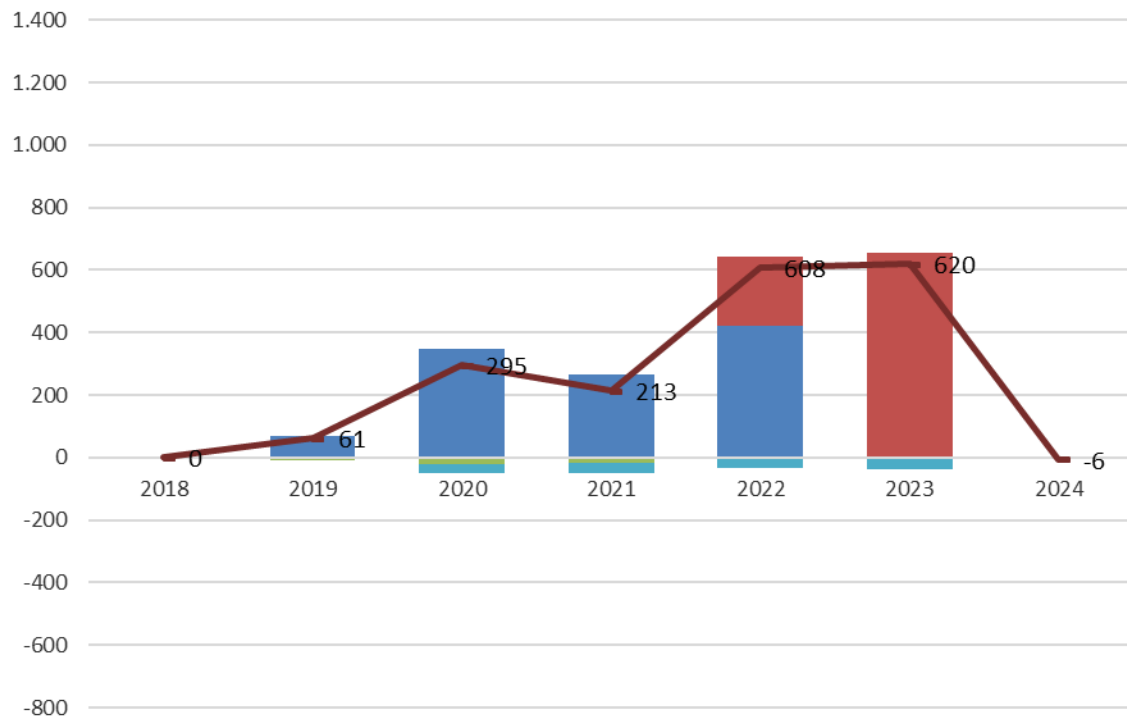


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

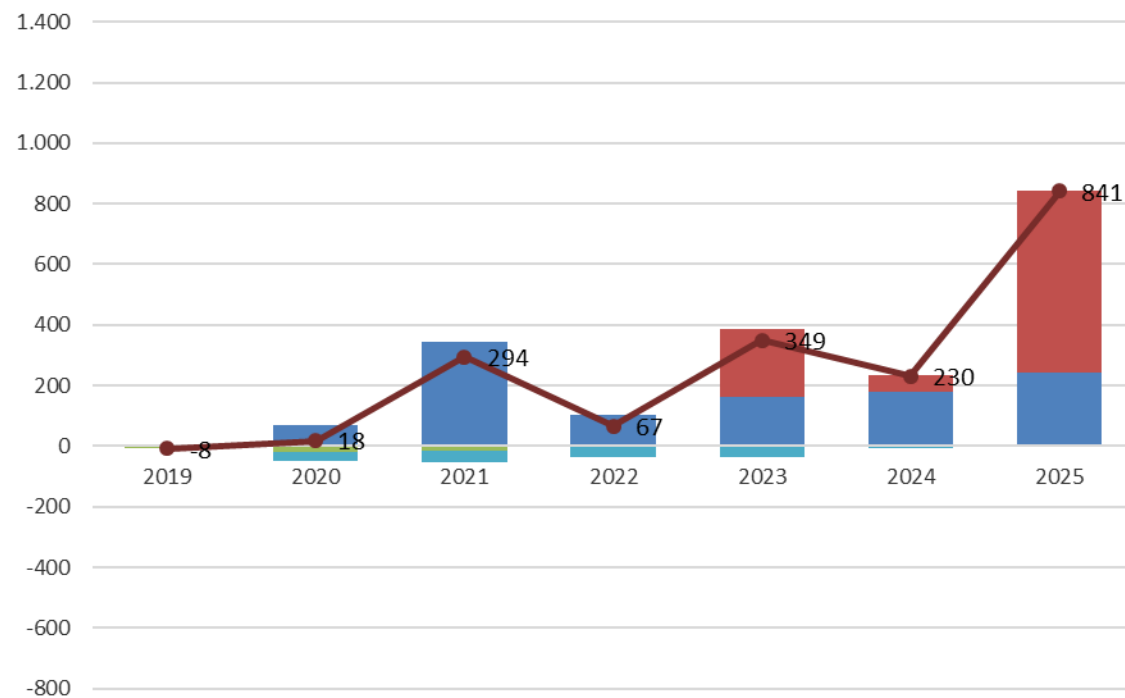


# Binnenstad, Noordoost, Oost en West

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)



## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

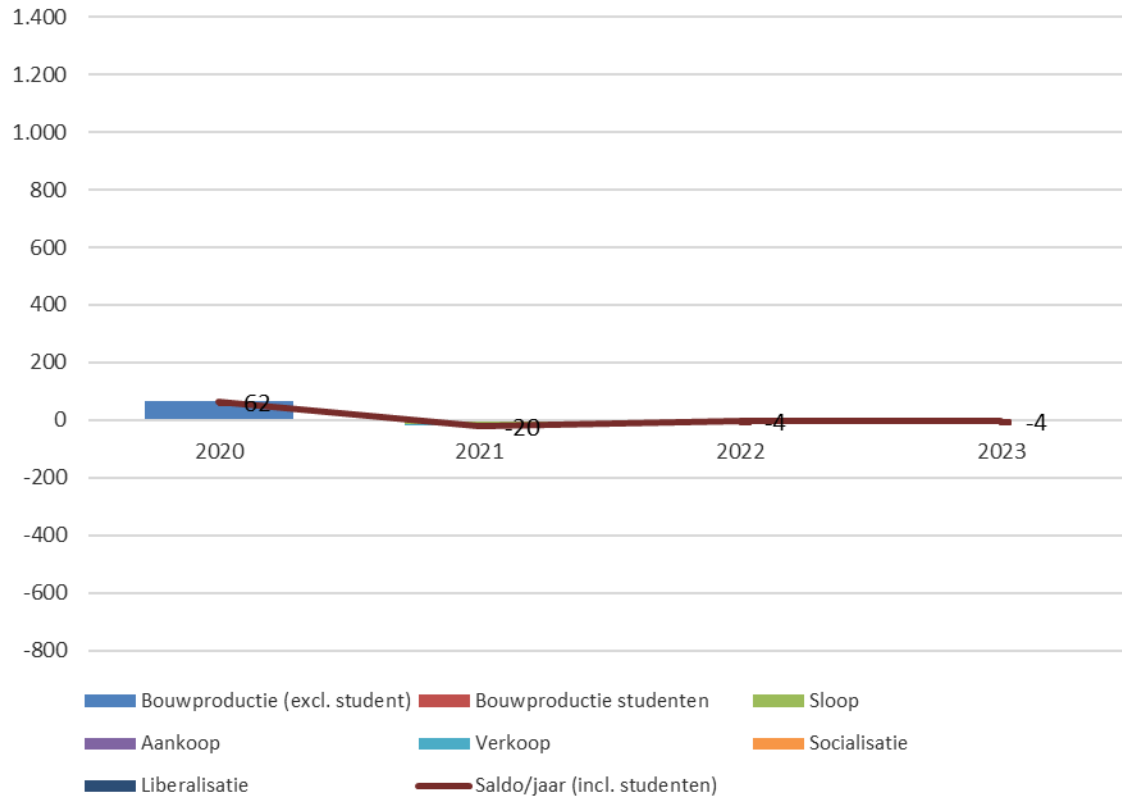


- Bouwproductie (excl. student)
- Bouwproductie studenten
- Sloop
- Aankoop
- Verkoop
- Socialisatie
- Liberalisatie
- Saldo/jaar (incl. studenten)

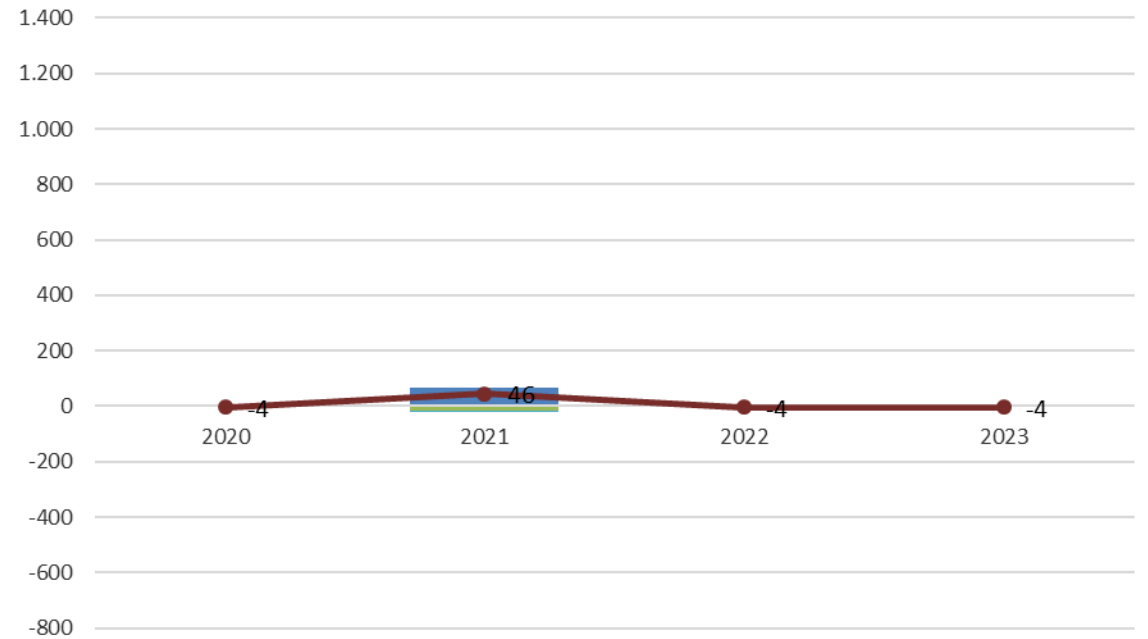


# Binnenstad

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

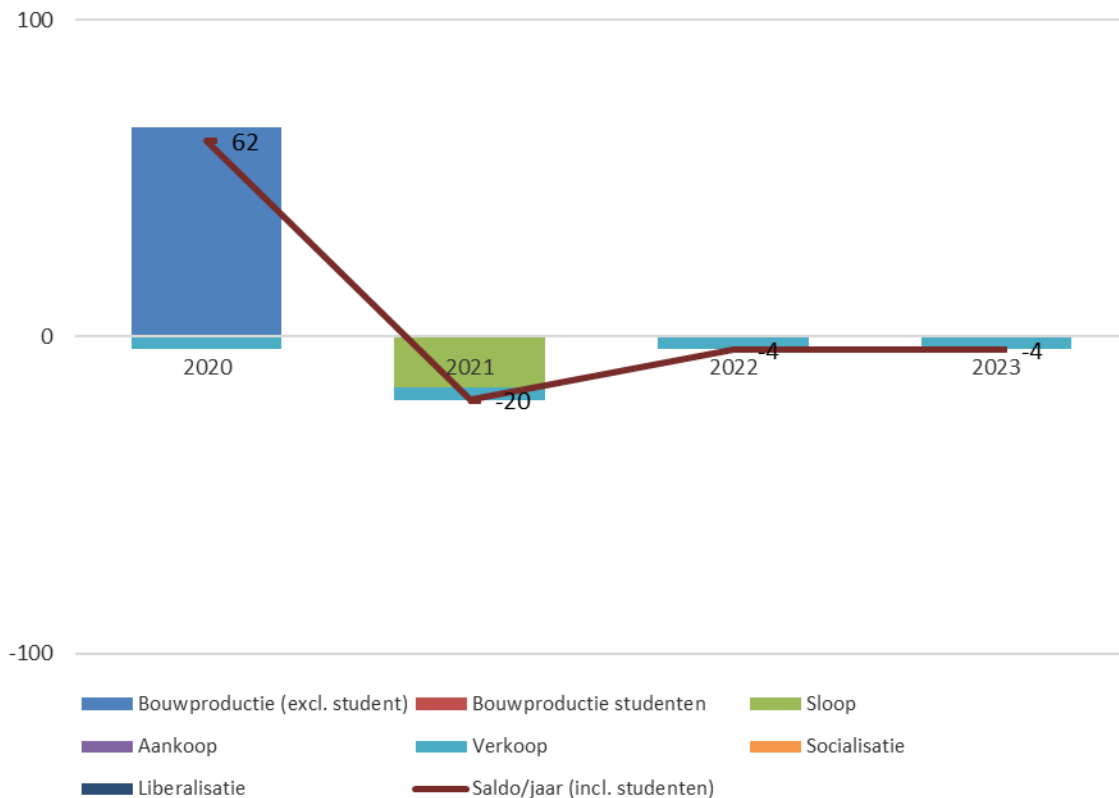


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

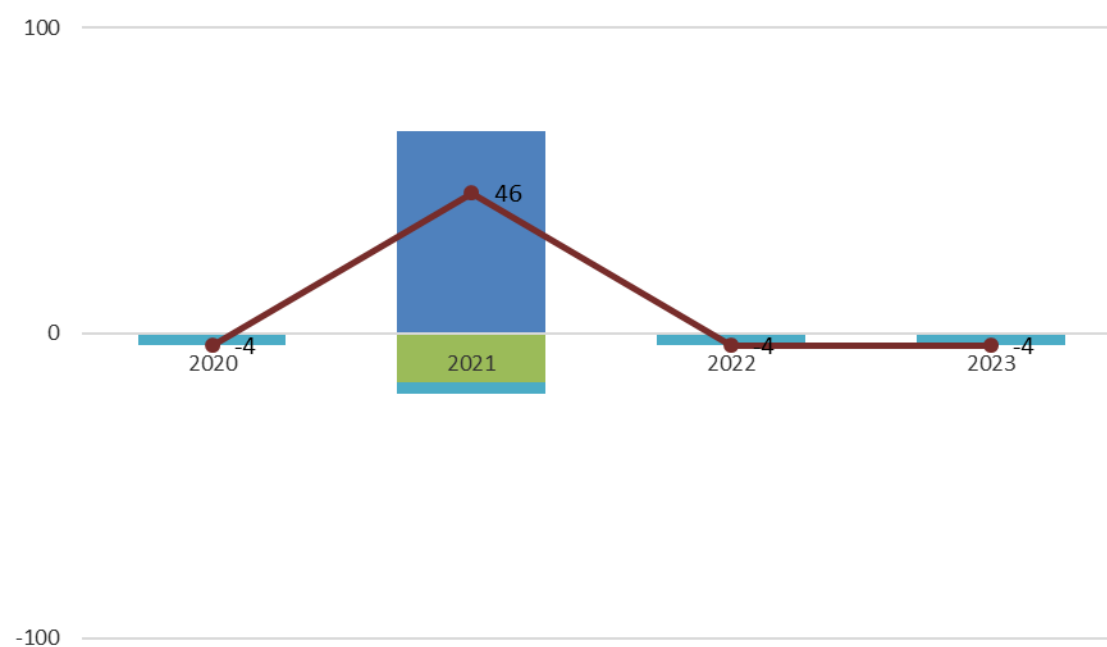


# Binnenstad, detailweergave

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

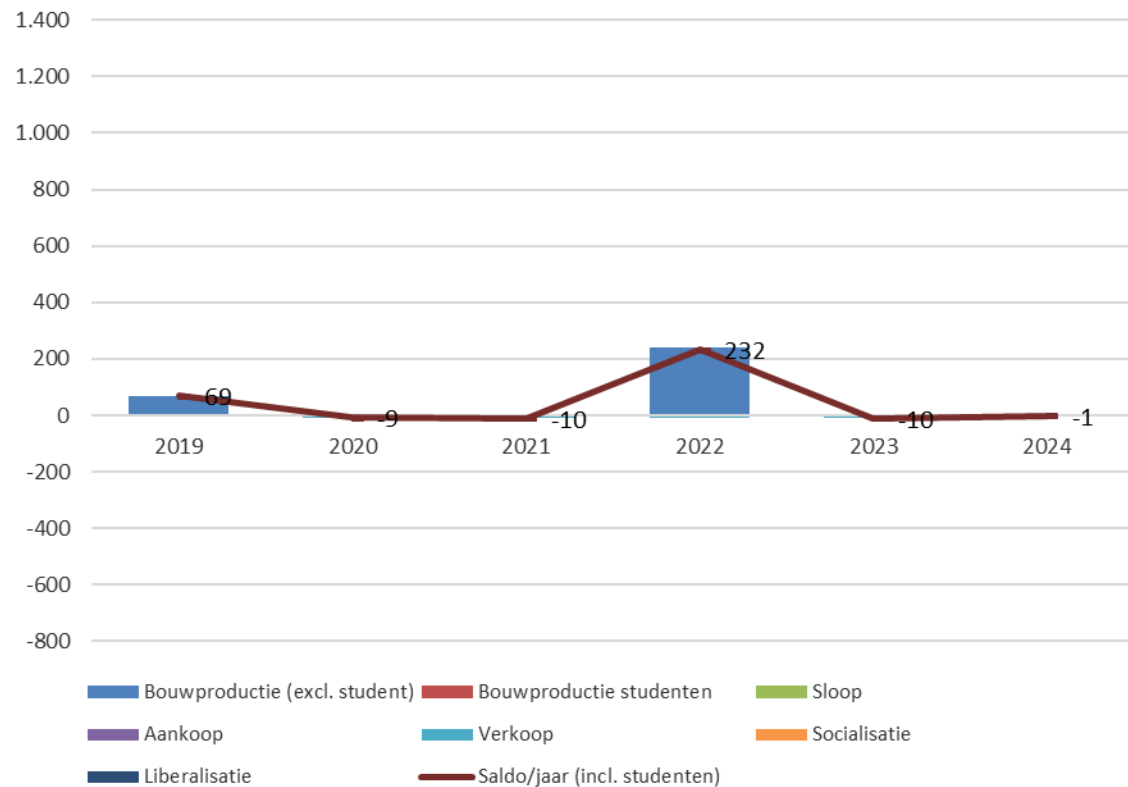


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

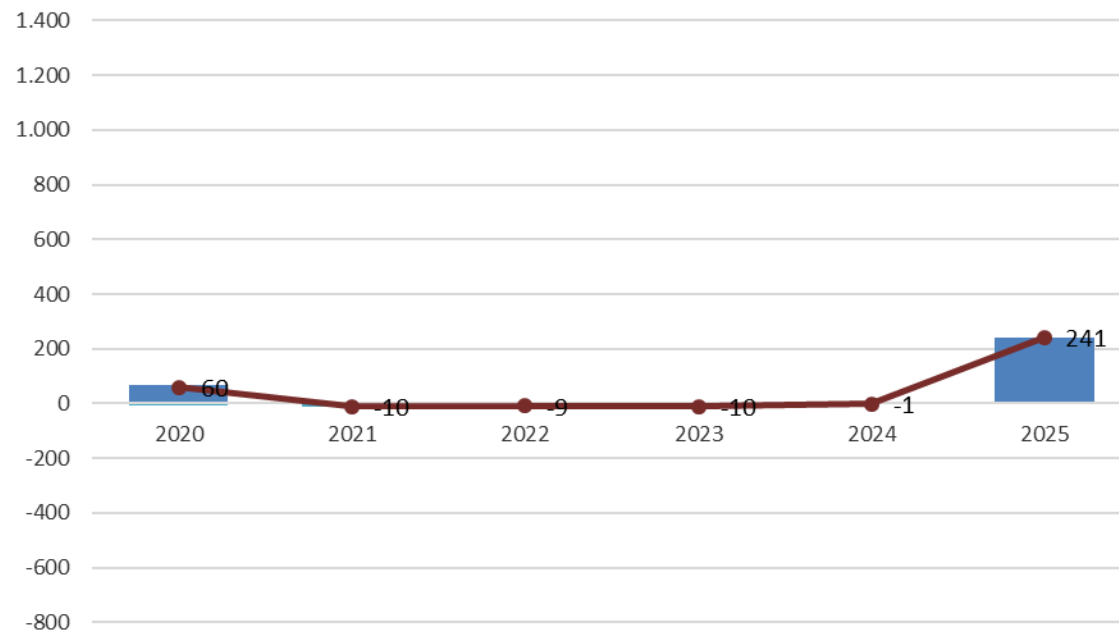


# Noordoost

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

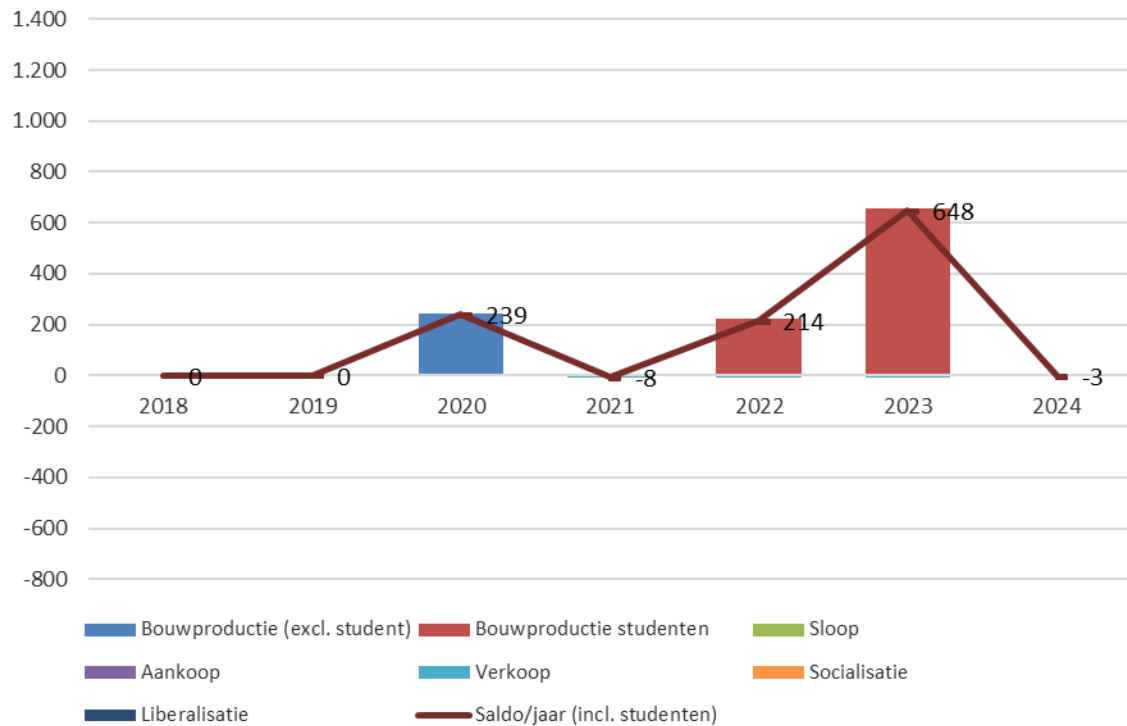


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

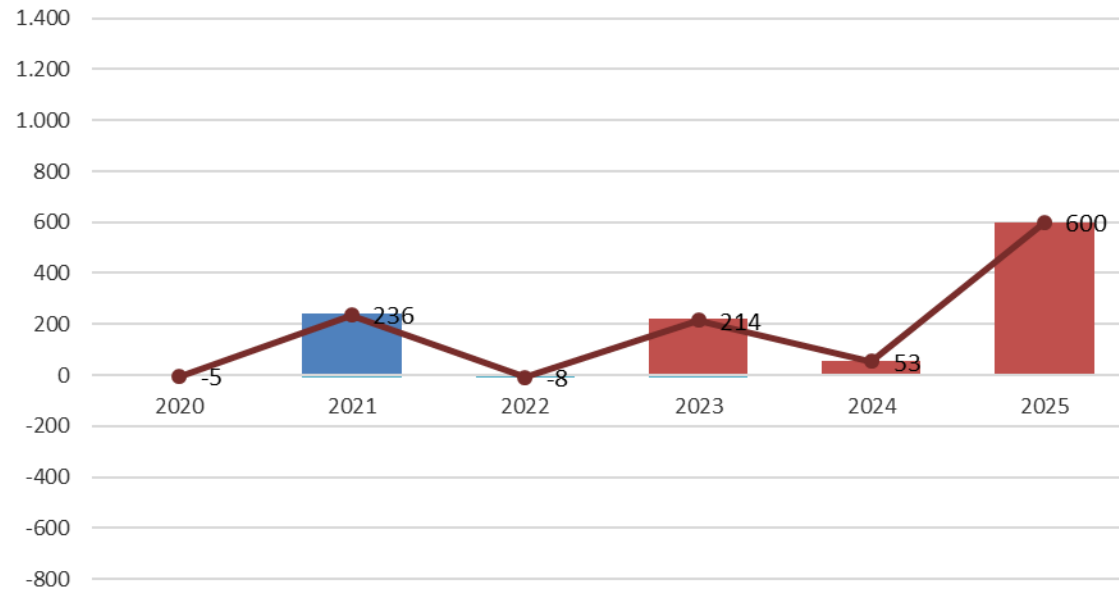


# Oost

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

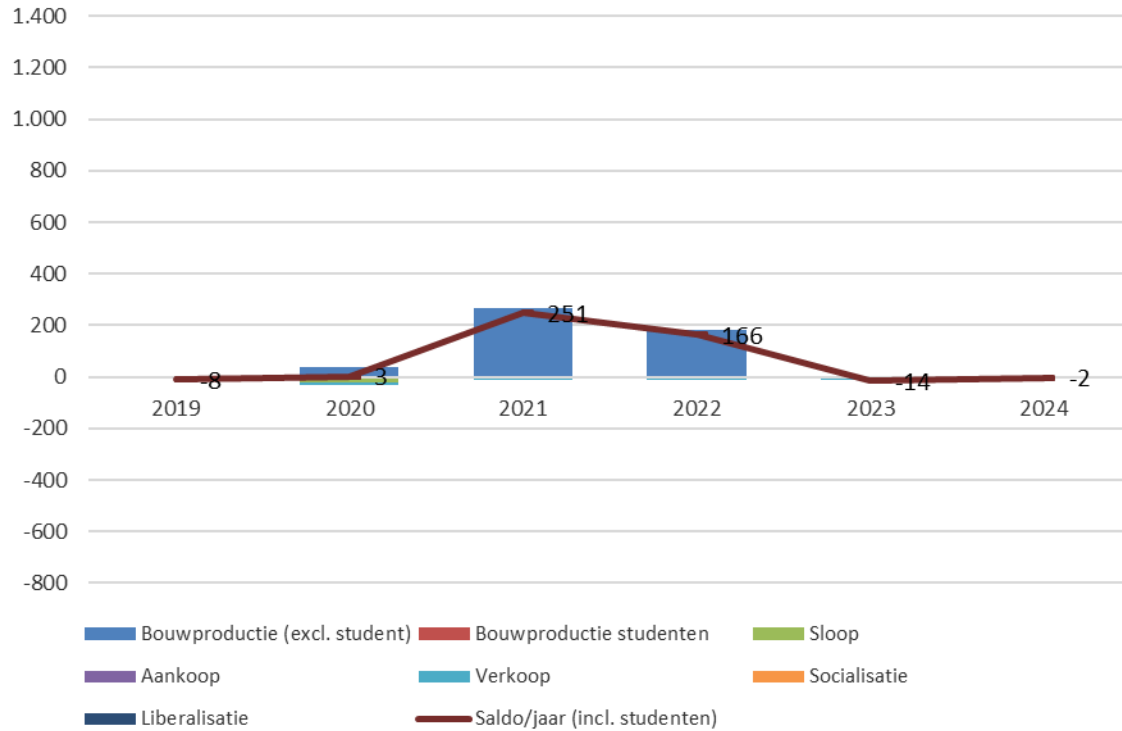


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

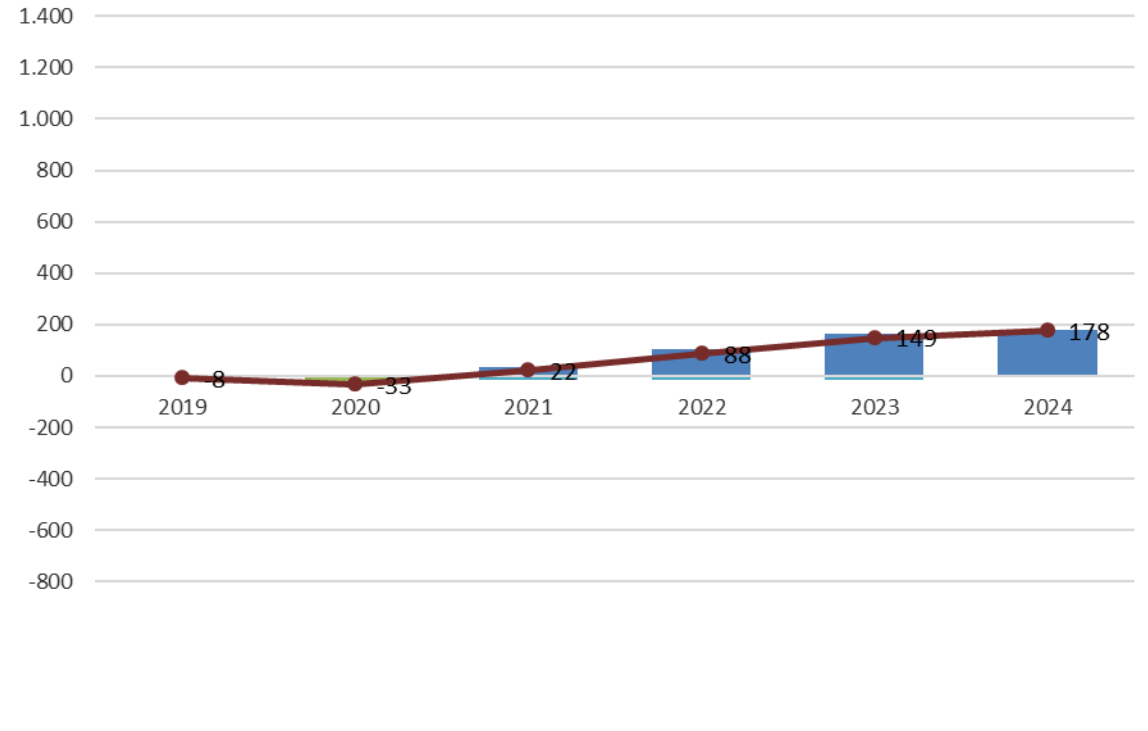


# West

### Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

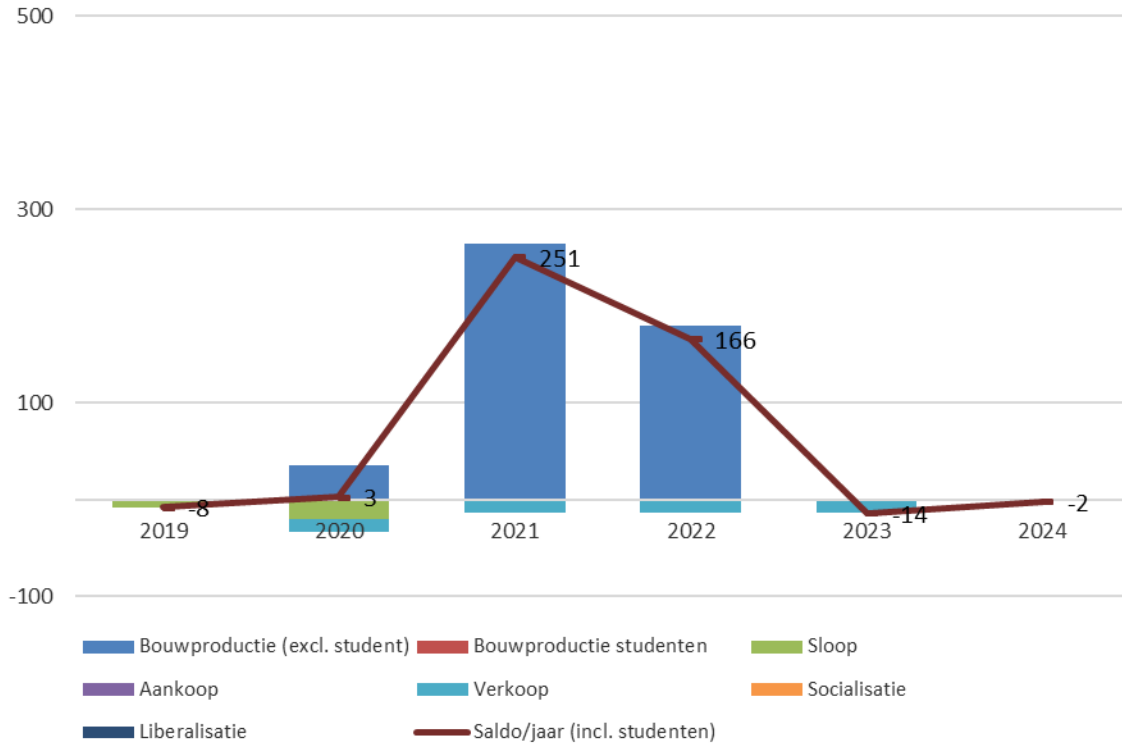


### Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)

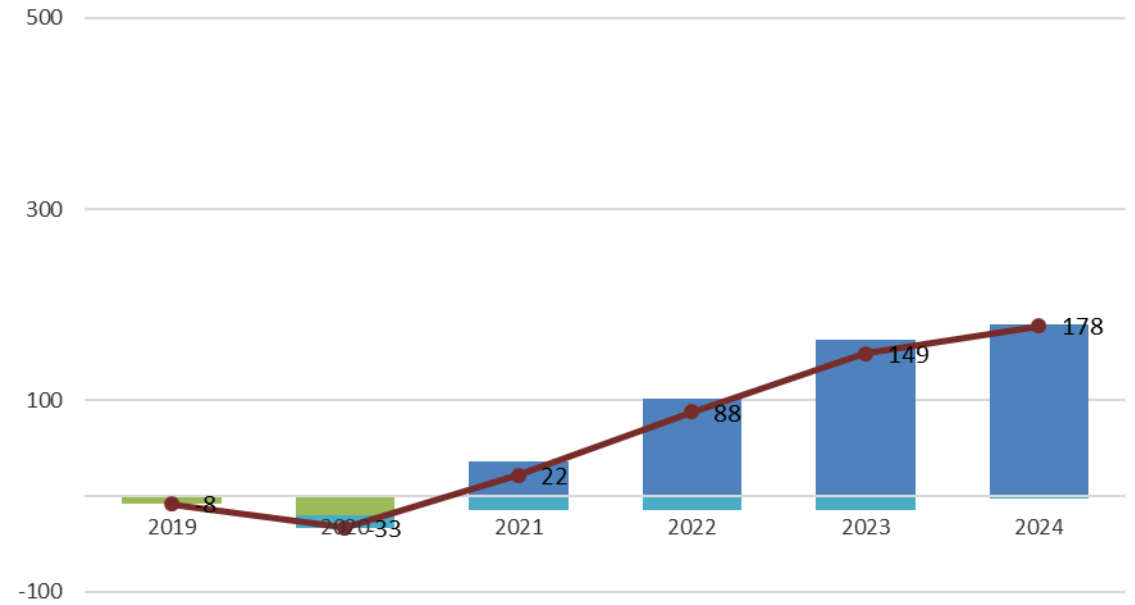


# West, detailweergave

## Vorraadontwikkeling in tijd (start bouw)

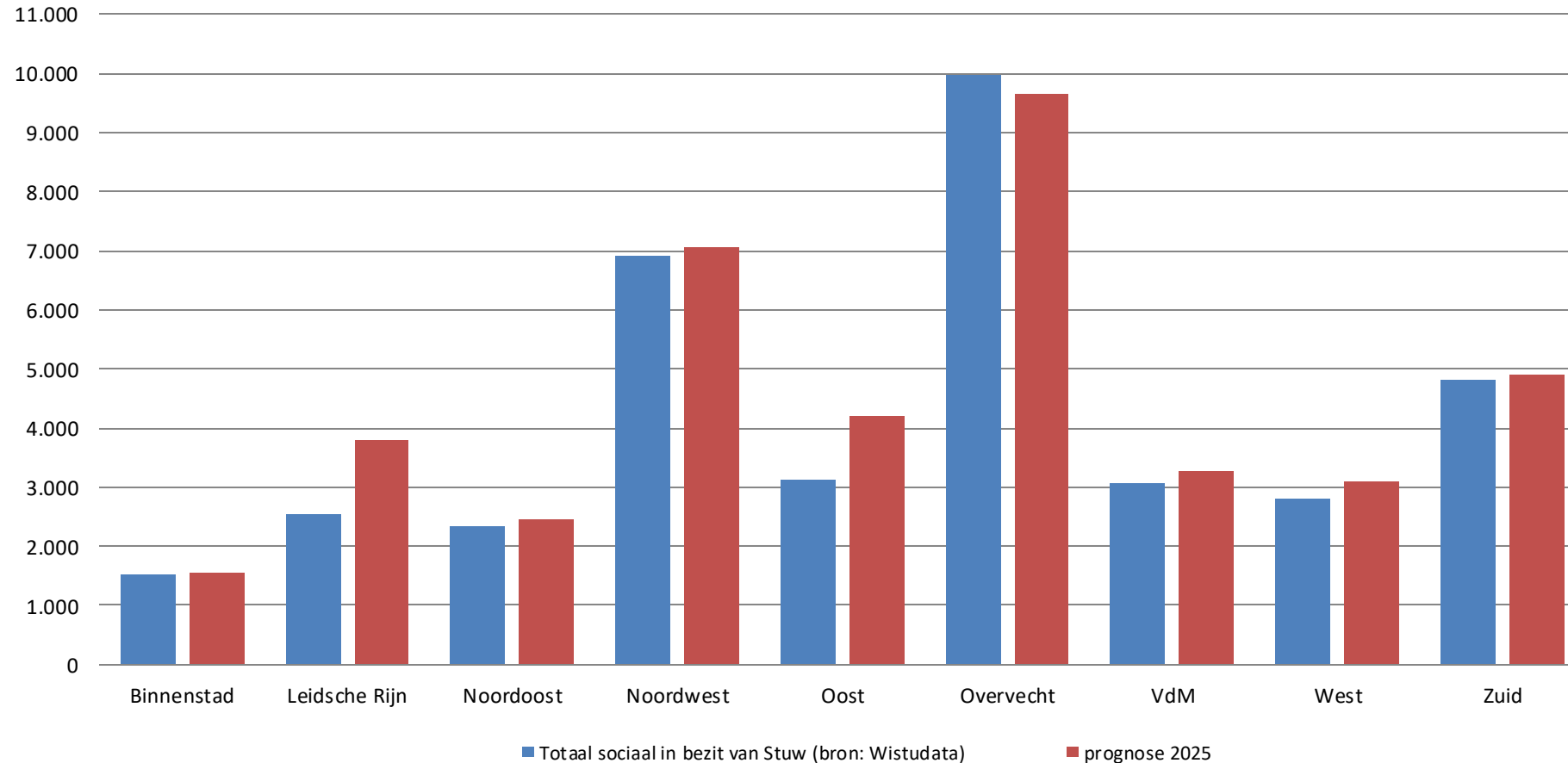


## Vorraadontwikkeling in tijd (opleveringen)





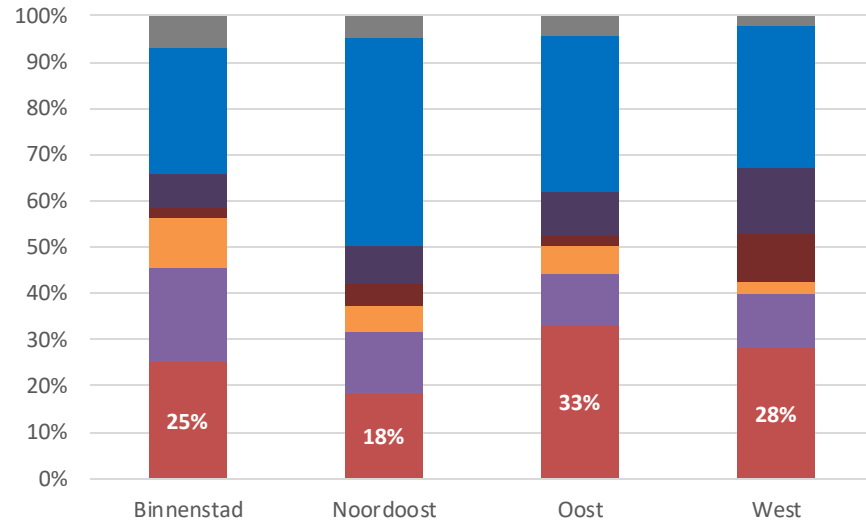
# Corporatievoorraad wijken (absoluut)



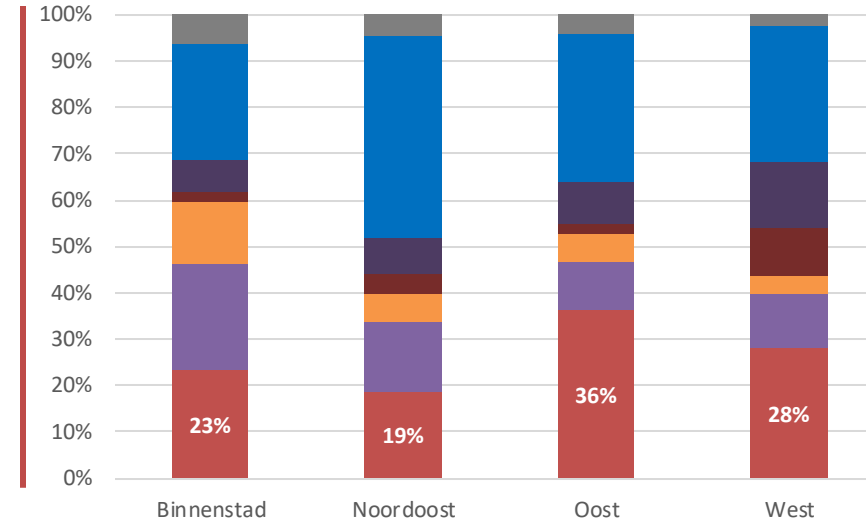
- Behalve Overvecht laten alle wijken een absolute groei van corporatievoorraad zien.

# Voorraadontwikkeling wijken (relatief)

Huidig beeld (Utrechtmonitor)



Indicatie ontwikkeling voorraad eind 2022



- Onbekend
- Betaalbare koop €220.000,- tot €307.400,-
- Dure koop >€307.400,-
- Goedkope koop <€220.000,-
- Dure huur >€966,16
- Middenhuur €720,43 tot €966,15
- Sociale huur (markt + corpo)

- Bovenstaande beeld betreft een simulatie waarbij is uitgegaan van een statische bestaande voorraad. Prijzen en mutaties in de bestaande voorraad liggen buiten de invloedssfeer van deze analyse.



# Beweegrichting woonvisie

## Analyse:

- **Binnenstad:** Analyse voorspelt relatieve afname;
- **West:** Analyse geeft gelijkblijvend aandeel sociaal in de voorraad;
- **Noordoost:** Relatieve groei beperkt aanwezig;
- **Oost:** Relatieve groei aanwezig



## Legenda:

- 🏠 = Sociale huur
- 🏠 = Middenhuur
- 🏠 = Betaalbare koop

## Gewenste ontwikkeling:

- = gelijk houden
- ↗ = licht toenemen
- ↑ = sterk toenemen
- ↖ = licht afnemen