

Stadsakkoord Wonen

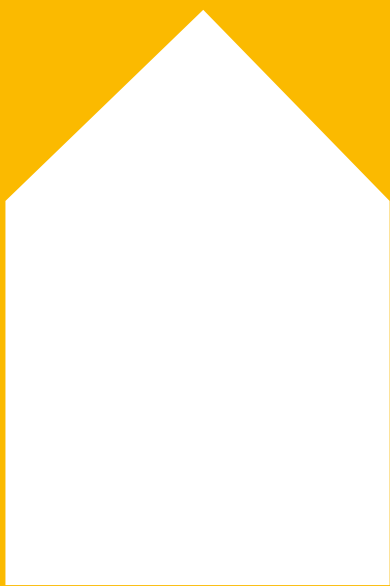
Utrecht
september 2019



Gemeente Utrecht



Fotografie: Stijn Decorte (omslag, p6), Joni Israeli (p2),
Ilona Hulshof (p4), Claire Bontje (p16), Anton van Daal
(p20), Ruth Catsburg (p34, p54), Kamiel Scholten (p44).



Voorwoord	4
Partners van het Stadsakkoord Wonen	6
1. Werken aan een woningmarkt in balans	8
1.1 Uitdagingen	9
1.2 Speerpunten	10
1.3 Oplossingen en afspraken	12
1.4 Meervoudig sturen op de woningmarkt	13
2. Het Stadsakkoord Wonen	18
2.1 Principes voor samenwerking	20
2.2 Verbinding met andere opgaven en producten	21
3. Productieomvang en proces	22
3.1 Langdurig hoog bouwtempo	24
3.2 Gemengde wijken	28
3.3 Vrijkomend vastgoed	30
3.4 Versnellen UPP-proces	31
4. Samenwerking	36
4.1 Nieuwe Allianties	38
4.2 Waarmaken van ambities	42
4.3 Effectief escaleren	45
5. Gezond stedelijk leven voor iedereen	46
5.1 Doorstroming en uitvoering voorrangregels middenhuur	48
5.2 Ruimte voor nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven	50
5.3 Huisvesting kwetsbare doelgroepen	53
6. Kennisdelen, evalueren en bijstellen	56
6.1 Actief kennisdelen en uitvragen op hiaten	58
6.2 Monitor Wonen	60
6.3 Jaarlijks kennisplatform	61
7. Bijlage	62



Voorwoord



Utrecht is een bijzonder aantrekkelijke stad om in te wonen, werken en verblijven. Deze aantrekkelijkheid gaat gepaard met grote uitdagingen op het gebied van wonen. Uitdagingen die we alleen het hoofd kunnen bieden als we als partners in de volle breedte van de Utrechtse woningmarkt samenwerken.

Ons doel: bijdragen aan gezond stedelijk leven voor iedereen in Utrecht door een woningmarkt in balans.

In het Stadsakkoord Wonen bekrachtigen wij als partners onze samenwerking om dit doel te bereiken. We dagen onszelf uit concreet invulling te geven aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen, doorstroming en gemengde wijken. We beseffen ons dat dit soms vraagt om een stap verder te durven gaan, creatiever te denken en te kiezen voor een onconventionele aanpak of manier van samenwerken.

Met het Stadsakkoord Wonen maken we afspraken voor de Utrechtse woningmarkt die zowel wederkerig als langjarig zijn. Deelname is niet vrijblijvend: we committeren ons aan de afspraken die we in dit akkoord met elkaar maken en spreken elkaar er op aan. Het Stadsakkoord is echter geen statisch document. We evalueren jaarlijks onze samenwerking en stellen afspraken bij waar dat nodig is.

We hebben de afgelopen periode veel denkkraft, tijd en energie vrijgemaakt om aan het Stadsakkoord Wonen te werken. Samenwerken aan een prettige en gezonde woon- en leefomgeving met en voor alle (toekomstige) Utrechters geeft energie, uitdaging, creativiteit en vertrouwen. Het is de start van een beweging die we willen voortzetten en waarin we met zijn allen blijven werken aan een Utrechtse woningmarkt in balans!

De partners van het Stadsakkoord Wonen

Partners van het Stadsakkoord Wonen

Nieuwe partners zijn van harte welkom zich aan te sluiten bij het Stadsakkoord Wonen als zij de speerpunten, principes voor samenwerking en de in dit document genoemde inzet en afspraken onderschrijven.



a.s.r. real estate
Aalberts Ontwikkeling
Abrona
Altera
AM
Amvest
Axion Continu
Back-up Utrecht
Ballast Nedam Development
Bemog Projektontwikkeling
Blauwhoed Projectontwikkeling
Bo-Ex
Boksxl
Bouwfonds Property Development
Bouwinvest Real Estate Investors
Brecheisen Makelaars
Careyn
CBRE Global Investors
De Rijnhoven
De Tussenvoorziening
Dietz Strategie & Communicatie
Duqer
Dura Vermeer
Egeria
ERA Contour
Gemeente Utrecht
Greystar
GroenWest
Heijmans
Hurks
Huurdersnetwerk Mitros
Huurdersraad Portaal
Huurdersvereniging Weidelanden
Janssen de Jong Projectontwikkeling
Jebber

Kerckebosch Groep
Kondor Wessels Vastgoed
Leger des Heils
Lingotto
Lister
MBB Ontwikkeling
Mitros
MN
Neprom
NS Stations
OMU
Portaal
Rabobank
Socius Wonen
SPF Beheer
SSH Student Housing
Stichting Habion
STOK Stedelijk Overleg Kommissies
SUSTAY | verantwoord wonen
SVN
Synchroon
Syntrus Achmea Real Estate and Finance
Timon
Timpaan
Trebbe Wonen
Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Van Wijnen
Vesteda
Vidius studentenunie
VORM
Wonam
Woningnet
Youké

1. Werken aan een woningmarkt in balans



1.1 Uitdagingen

Het gaat goed met Utrecht. De centrale ligging, maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit, het culturele aanbod en een uitstekend economisch klimaat zorgen ervoor dat Utrechters er langer blijven wonen en dat de stad steeds meer woningzoekenden van buiten aantrekt. Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose komt het inwonersaantal van Utrecht naar verwachting in 2024 boven de 400.000 uit, waarna dit aantal verder groeit naar meer dan 455.000 inwoners in 2040. De aantrekkelijkheid van Utrecht, gecombineerd met de snelle groei van de stad, zorgen voor uitdagingen in het optimaal gebruik van de ruimte voor diverse functies (zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horeca, sport, etc.). De totaalvisie op wonen, werken en verblijven in Utrecht wordt uitgewerkt in de actualisering van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU).

Specifiek voor de Utrechtse woningmarkt zien wij de volgende uitdagingen:

- ▶ de druk op de woningmarkt is groot. Vraag en aanbod lopen uiteen. De prijzen voor koop- en huurwoningen stijgen en zijn gemiddeld hoger dan in de rest van het land. Voor steeds meer mensen is een (andere) woning in Utrecht niet (meer) bereikbaar. Vooral de middeninkomens raken in de knel;
- ▶ de zoek- en wachttijd voor een sociale huurwoning loopt op en de doorstroming stagneert door een gebrek aan passend aanbod;
- ▶ we zien de verschillen tussen wijken met een eenzijdige goedkope woningvoorraad en wijken met een gemengde woningvoorraad toenemen. Op een aantal plekken in de stad komen de leefbaarheid en veerkracht van de wijk onder druk te staan;
- ▶ de meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen. Het aanbod van geschikte woningen voor mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning is schaars en niet evenredig verdeeld over de stad. We zien een opgave voor passende huisvesting voor ouderen. Wat ook kan bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming;
- ▶ we zien groepen initiatiefnemers en bewoners die woonconcepten willen ontwikkelen waar de huidige markt onvoldoende in voorziet, en die bijdragen aan een leefbare buurt.

1.2 Speerpunten

De uitdagingen op de Utrechtse woningmarkt zijn dus fors. De Woonvisie 'Utrecht beter in balans' geeft een analyse van deze uitdagingen. Het is duidelijk dat we veel nieuwe woningen nodig hebben. We willen een evenwichtige verdeling van (inkomens)groepen over de wijken. We hebben elkaar als partners op de Utrechtse woningmarkt nodig om dit te realiseren.

Samen werken we aan de volgende speerpunten:

- 1. Langdurig hoog bouwtempo** We verhogen het bouwtempo en houden dit tempo langdurig vast. We gaan uit van een planvoorraad van 48.000 woningen voor de jaren 2019-2040. Er is echter een woningbouwbehoefte van 104.000 in de regio Utrecht, waarvan 60.000 in de stad Utrecht.¹ We voegen in alle segmenten woningen toe, vooral daar waar het tekort groot is.
- 2. Inhaalslag middensegment en groei sociale voorraad** We willen een forse inhaalslag maken in het middensegment en brengen de sociale huurvoorraad op peil. In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' formuleert de gemeente Utrecht haar ambitie om in 2040 een woningvoorraad te hebben met 35% sociale huurwoningen (incl. zelfstandige studentenhuysvesting) en 25% woningen in het middensegment.²

¹ Regionaal woningbehoefteonderzoek U16 (2018)

² Onder middensegment verstaan we huur tot €966 en koop tot €290.000 resp. of tot €307.400 voor de financiering van energiebesparende voorzieningen; (prijspeil 1 januari 2019) (zie Woonvisie 'Utrecht beter in balans').

3. **Gemengde wijken** We streven naar gemengde, leefbare wijken waar mensen prettig en gezond kunnen (samen)leven. We doen dat samen met bewoners, waarbij we aansluiten bij de vernieuwing van het participatiebeleid. We benutten waar mogelijk bewoners(groepen) voor de kwaliteit van wonen en voorzieningen in de buurt. We gebruiken de versnelde groei van de woningvoorraad om kwaliteit toe te voegen. We zorgen voor betere menging van verschillende woningsegmenten in de wijken.
4. **Doorstroming** We willen meer balans brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken. We brengen verhuisketens op gang zodat huishoudens kunnen doorstromen naar een passende woning en de schaarse woningvoorraad beter wordt verdeeld.
5. **Een (t)huis voor iedereen** Nieuwe woonconcepten kunnen kansen bieden aan tal van doelgroepen om te wonen en leven op een manier die bij hen past. Wij staan open voor initiatieven van bewoners en voor nieuwe woonconcepten die bijdragen aan een woningmarkt in balans. Ook willen we sociaal kwetsbare Utrechters die niet zelfstandig een woning kunnen vinden aan een (t)huis helpen.

1.3 Oplossingen en afspraken

Hoe we met elkaar werken aan deze speerpunten, leggen we vast in dit Stadsakkoord Wonen. In een intensief en interactief proces hebben we hier oplossingsrichtingen, suggesties en ideeën voor bedacht. Deze zijn gebundeld tot vier belangrijke thema's met oplossingen en afspraken over de inzet van de samenwerkingspartners:

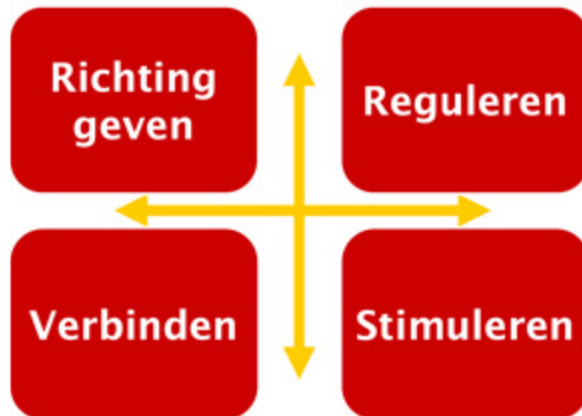
- ▶ **Productieomvang en proces:** Hoe zorgen we voor meer planvoorraad en productie in de segmenten die we nodig hebben? En hoe versnellen we de productie?
- ▶ **Samenwerken:** Hoe kunnen we creatiever, effectiever en waar nodig onconventioneler met alle partners, waaronder bewoners, samenwerken?
- ▶ **Gezond stedelijk leven voor iedereen:** Hoe zorgen we voor een woningmarkt die toegankelijk is en blijft voor een iedereen en dus ook voor kwetsbare groepen. En hoe geven we ruimte aan bewonersinitiatieven en nieuwe woonconcepten (waarbij we aansluiten bij de vernieuwing van het participatiebeleid)?
- ▶ **Kennisdelen, evalueren en bijstellen:** Hoe delen we actief kennis met elkaar en kijken of onze afspraken effectief zijn?

De concrete afspraken van het Stadsakkoord Wonen zijn per thema uitgewerkt in de hoofdstukken 3 t/m 6. De inzet van de gemeente kan op onderdelen nadere besluitvorming door de raad vragen.

Het Stadsakkoord Wonen is in de 'wij-vorm' geschreven: dit zijn alle partners die meedoen aan het Stadsakkoord Wonen. Sommige afspraken hebben betrekking op één of meerdere specifieke partners. In de koppen is ieders inzet duidelijk aangegeven.

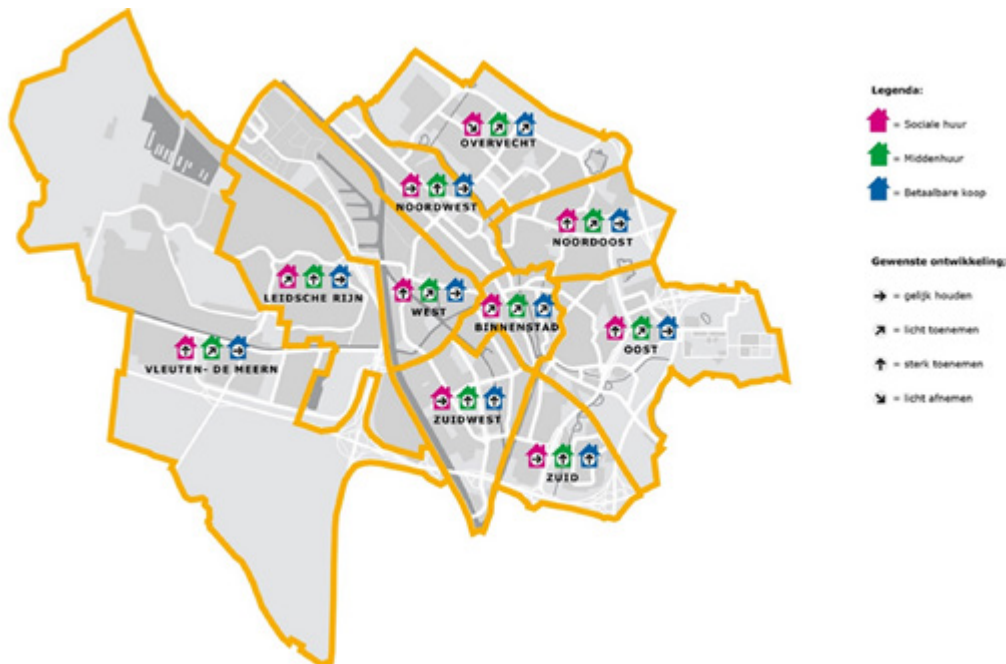
1.4 Meervoudig sturen op de woningmarkt

De gemeente heeft als partner op de woningmarkt diverse rollen, waaronder een publieke en private rol. In deze alinea wordt toegelicht op welke manieren de gemeente stuurt om tot een woningmarkt in balans te komen.



Richting geven

Om gemengde wijken te kunnen realiseren geeft de gemeente in de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' per wijk de gewenste ontwikkelrichting van de woningvoorraad aan (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop):



Dit pijlschema, als methodiek, geeft richting op het niveau van de stad en de wijk. Deze werkwijze biedt een instrument en handvat om door te vertalen naar ontwikkelingen op gebieds- en buurniveau. Daarmee is dit input voor onder andere Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE), Omgevingsvisies (uitwerkingen), (gebieds)programma's en projecten. Daar vindt integrale afweging plaats, worden nadrukkelijk bewoners betrokken (aansluitend bij de vernieuwing van het participatiebeleid) en vindt indien nodig aanvullende besluitvorming plaats.

Omgevingswet als kader

We werken in de lijn met de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' is het motto. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

Utrecht heeft al een omgevingsvisie. Deze wordt uitgewerkt naar omgevingsvisies per deelgebied. De omgevingsvisies per gebied stelt de gemeente op samen met relevante partijen zoals corporaties, beleggers, marktpartijen en bewoners. Onderstaand overzicht is de geschatte planning van de omgevingsvisies per deelgebied.

Omgevingsvisie	Planning
Merwedekanaalzone	3e kwartaal 2019 college
Werkspoorkwartier	4e kwartaal 2019 college
Omgevingsvisie Lunetten	4e kwartaal 2019 vaststelling door raad
Kanaleneiland en Transwijk	4e kwartaal 2020 vaststelling door raad
Utrecht Science Park (USP)	1e kwartaal 2021 vaststelling door raad
Binnenstad	2e kwartaal 2021 vaststelling door raad

Reguleren

De gemeente Utrecht verdeelt de schaarste op de woningmarkt door in de Huisvestingsverordening voorrangsregels voor specifieke doelgroepen op te nemen. Zo regelt de gemeente via de Huisvestingsverordening voorrang op woningen in de middenhuur (€ 720 tot € 966 per maand, prijspeil 1 januari 2019). Over de uitvoering van deze voorrangsregels maken we afspraken in het Stadsakkoord Wonen (zie ook paragraaf 5.1).

Voorrangsregels voor middenhuur

De voorrangsregels voor middenhuur zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening zijn van kracht voor middenhuurwoningen die vanaf 1 januari 2020 worden opgeleverd en luiden als volgt:

- 1** Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
 - a.** woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur;
 - éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000 (peildatum 1 januari 2019)
 - meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000 (peildatum 1 januari 2019)
 - b.** woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:
 - éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000 (peildatum 1 januari 2019)
 - meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000 (peildatum 1 januari 2019)
- 2** Burgemeester en wethouders stellen, zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16, ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.
- 3** Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1.
- 4** De inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op jaarmethode.

Over de uitvoering van deze voorrangsregels maken we afspraken in het Stadsakkoord Wonen (zie paragraaf 5.1).

Stimuleren

De gemeente Utrecht stimuleert ontwikkelingen op de woningmarkt door inzet van specifieke middelen of instrumenten. Bijvoorbeeld door het aanstellen van een kwartiermaker nieuwe woonconcepten. Met deze kwartiermaker geeft de gemeente een impuls aan de realisatie van nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven. De kwartiermaker zet ook in op kennisdeling met marktpartijen om te komen tot de juiste product-marktcombinaties (zie paragraaf 5.2).

Een ander voorbeeld van stimulering door de gemeente is de inzet van conversiegelden. Bij de voorjaarsnota 2019 is, onder voorbehoud van besluitvorming door de raad, geregeld dat er 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191) (zie ook paragraaf 3.2).

Verbinden

De gemeente bouwt zelf geen woningen en heeft partijen die actief zijn op de woningmarkt hard nodig om de ambities waar te maken. De gemeente Utrecht maakt afspraken met partijen via bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten. En het Stadsakkoord Wonen is bij uitstek een voorbeeld waarin de gemeente een verbindende rol heeft in de samenwerking met en tussen partners om te komen tot een woningmarkt in balans!

2. Het Stadsakkoord Wonen



Met het Stadsakkoord Wonen maken we afspraken om samen te werken aan een Utrechtse woningmarkt in balans en een gezond stedelijk leven voor iedereen. Deze afspraken gaan over een langdurige hoge woningbouwproductie, een inhaalslag op het middensegment, bevorderen van de doorstroming, het op peil brengen van de sociale voorraad, gemengde wijken en ruimte voor nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven. In dit Stadsakkoord Wonen geven we per speerpunt aan wat de concrete inzet is van partners.

Op veel vlakken werken we al samen aan deze speerpunten. Het Stadsakkoord Wonen bekrachtigt die samenwerking, breidt het verder uit en stimuleert ons om creatieve allianties te vormen om de uitdagingen op de woningmarkt en in de leefomgeving aan te pakken. Dit document Stadsakkoord Wonen is een momentopname van de afspraken tot nu toe (conferentie 10 mei 2019). Een momentopname van een beweging en samenwerking die we samen in gang hebben gezet, met nog meer energie voortzetten en waarbij we de afspraken verder uitwerken.

Om scherp te blijven in onze aanpak, evalueren we jaarlijks de ontwikkeling van de Utrechtse woningmarkt en toetsen we of we afspraken in het Stadsakkoord Wonen moeten bijstellen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

En ondertussen zijn we gewoon met elkaar aan de slag!

2.1 Principes voor samenwerking

In onze samenwerking gaan we uit van de volgende principes:

- 1 we streven naar afspraken die een zo **concreet** mogelijke bijdrage leveren aan een woningmarkt in balans en gezond stedelijk leven voor iedereen;
- 2 we gaan uit van **wederkerigheid**: we hebben elkaar nodig om de afspraken te realiseren. Iedere partner levert een bij hem/haar **passende en actieve bijdrage**;
- 3 we zijn **transparant** in onze belangen en uitgangspunten en hebben **respect** voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden;
- 4 we gaan **onconventioneler en creatiever** samenwerken en staan open voor pilots. Hierbij mogen we fouten maken. We evalueren en delen onze ervaringen. We focussen niet alleen op de grote opgaven, maar hebben ook oog voor de kleinere projecten. Deze kunnen als voorbeeld of pilot dienen voor grotere ontwikkelingen;
- 5 we werken **samen met bewoners** vanaf de start van het project. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid;
- 6 onze samenwerking is **niet vrijblijvend**, we houden ons aan de afspraken en spreken elkaar aan als dit niet zo is;
- 7 we **evalueren** jaarlijks onze samenwerking en kijken of deze effectief is en stellen waar nodig bij.
- 8 we trekken **collectief** op in het bepleiten van zaken die in het belang zijn om onze afspraken uit dit Stadsakkoord te realiseren.

Met het tekenen van het Stadsakkoord Wonen bekrachtigen we niet alleen de inzet op de inhoudelijke speerpunten, we onderschrijven hiermee ook de acht samenwerkingsprincipes en passen deze toe in de projecten die we samen realiseren.

Mochten er substantiële omstandigheden zijn waardoor de uitgangspunten van partners duidelijk wijzigen (bijvoorbeeld door verandering van regelgeving), dan treden de betreffende partijen en de gemeente in overleg over wat dit betekent voor hun inzet en de gemaakte afspraken in het Stadsakkoord.

2.2 Verbinding met andere opgaven en producten

Uiteraard kunnen we onze ambities en afspraken voor een Utrechtse woningmarkt in balans niet los zien van andere stedelijke opgaven zoals mobiliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en gezondheid. Deze opgaven staan beschreven in het Coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: Ruimte voor iedereen', de Omgevingsvisie Utrecht en de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU).

In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' worden nadrukkelijk de fysieke en de sociale opgave met elkaar verbonden. Immers, voor het realiseren van een gemengde en leefbare wijk is gemengd bouwen niet voldoende. We zetten in op een steviger verbinding met de sociale versterking van de buurt. Met het Stadsakkoord komen wij tot afspraken die betrekking hebben op de speerpunten zoals benoemd in paragraaf 1.2.

Het Stadsakkoord Wonen heeft verder een directe inhoudelijke relatie met het Stadsakkoord Utrecht aardgasvrij, de Huisvestingsverordening en het plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen. Daarnaast worden er stedelijke prestatieafspraken gemaakt met de STUW-corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Deze afspraken zijn een specifiek onderdeel van het Stadsakkoord-proces en in inhoudelijke samenhang tot stand gekomen. Met het rijk is op regionaal niveau een 'Woondeal' gesloten. De Woondeal moet een impuls geven aan het functioneren van de regionale woningmarkt. Ook dit traject is niet los te zien van het Stadsakkoord Wonen, aangezien er in de Woondeal afspraken worden gemaakt over het versnellen van de woningbouwplannen, het functioneren van de woningmarkt, vitale wijken en het faciliteren van de groei.

Het Stadsakkoord Wonen is aanvullend op bestaand beleid. Mochten we toch strijdigheden tussen het Stadsakkoord Wonen en bestaand beleid constateren, dan worden deze geëscaleerd.

3. Productie- omvang en proces



De vraag naar en het aanbod van woningen in Utrecht is uit balans, net als de verdeling van de woningvoorraad over de tien Utrechtse wijken. Naast versneld bijbouwen, bijvoorbeeld door verdichting, moeten we sturen op de vraag waar we in welk segment woningen realiseren. De gewenste ontwikkelrichting van de woningvoorraad per wijk is aangegeven in de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ en wordt uitgewerkt in SPvE’s, omgevingsvisies, gebiedsprogramma’s en projecten. Daarnaast kijken we ook naar het versnellen van het Utrechtse Planproces (UPP).

3.1 Langdurig hoog bouwtempo

In 2018 is in opdracht van de regio U10 en de provincie Utrecht een regionaal onderzoek uitgevoerd waarbij een inschatting is gemaakt van de woningbehoefte voor de regio Utrecht (U16). Voor de periode 2017-2040 is voor de U16 een huishoudengroei geprognostiseerd van 90.000 en er wordt uitgegaan dat er 14.000 woningen vervangen moeten worden na sloop. In de periode van 2017 tot 2040 moeten er dus 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht (16 gemeenten) om het bestaande tekort niet verder op te laten lopen. Hiervan zijn er **60.000 woningen** voor de stad Utrecht.

Uit het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) 2019 blijkt dat de stad Utrecht een binnenstedelijke planvoorraad heeft van ongeveer **48.000 woningen** die opleveren in de periode 2019-2040, bestaande uit zowel harde als zachte plannen. Dit omvat alle plannen van diverse initiatiefnemers. Deze planvoorraad is dynamisch omdat er door het jaar heen veel nieuwe initiatieven voor woningbouw komen en er ook projecten worden opgeleverd.

De analyse van het MPR maakt duidelijk dat er – gelet op de ambities voor de verdeling van de woningvoorraad in 2040 – voor zowel de sociale huur als het middensegment een urgente opgave ligt. Met de bouwproductie 2019-2021 is op korte termijn een zeer forse inspanning nodig in het middensegment, gelet op de teruglopende jaarlijkse productie in dat segment.

Inzet gemeente

- ▶ Om te komen tot een langdurig hoog bouwtempo sturen wij op de ambitie om de komende vier jaar te komen tot een verhoogde bouwproductie van 4.500 woningen per jaar, waarvan minimaal 35% sociale huur en minimaal 25% middensegment. Minimaal omdat 'overproductie' nodig is om uiteindelijk de ambities te kunnen behalen.
- ▶ Wij kijken kritisch naar eigen locaties om meer betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) te realiseren en willen bijsturen in programma's van eigen grondexploitaties (zie de locatielijst hieronder). Binnen deze projecten zien wij mogelijkheden om circa 600-725 extra betaalbare woningen te realiseren ten opzichte van de huidige programmering. In de Voorjaarsnota is, onder voorbehoud van besluitvorming door de raad, geregeld dat er €13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet bij een project wordt apart voorgelegd aan raad (bijvoorbeeld bij vaststellen SPvE/opening grex).

Gebied	Project
Centrum, Stationsgebied	Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat
Centrum, Stationsgebied	Lombokplein
Centrum, Stationsgebied	Jaarbeursplein/Sijpesteijn
Leidsche Rijn	Leeuwensteyn, bouwveld 5a
Leidsche Rijn	Haarrijn
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld E9
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld G12
Leidsche Rijn	Leidsche Rijn Centrum Oost, bouwveld I5
Leidsche Rijn	Terwijde, winkelcentrum bouwveld E
Noordwest	Zuilense Vecht (sportpark)
Vleuten de Meern	Hart van de Meern, Zuidoost kwadrant
Zuid	BEFU terrein

- ▶ Wij onderzoeken of er op private locaties meer productie in het sociale segment en middensegment gerealiseerd kan worden dan in de huidige programmering is voorzien.

- ▶ Wij blijven zoeken naar nieuwe locaties, waardoor er nog meer betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.
- ▶ Wij willen de meerwaardeafdracht voor woningcorporaties zodanig aanwenden dat dit de verdichting stimuleert. Dit is onder voorbehoud van ongeoorloofde staatssteun.
- ▶ Wij voeren de hoogtefactor (stimulus voor verdichting en hoogbouw) voor woningcorporaties opnieuw in. Dit is in de Grondprijzenbrief 2019 opgenomen.
- ▶ Er komt een centraal aanspreekpunt bij de gemeente Utrecht voor sociale huur en middenhuur om de inzet op productie en beschikbare locaties op elkaar af te stemmen.
- ▶ Bij tenders met middenhuur belonen wij partijen bij de beoordeling als zij voor het programma middenhuur een (institutionele) belegger in het consortium hebben opgenomen die de voorwaarden voor de uitwerking van de voorangsregels voor middenhuur onderschrijft (zie paragraaf 5.1).
- ▶ Het Actieplan middenhuur is van kracht. Project specifieke omstandigheden kunnen vragen om maatwerk. Het Actieplan middenhuur geeft het college daarom de bevoegdheid om omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van het Actieplan. Wij zorgen voor een gezamenlijke evaluatie van het Actieplan middenhuur, waarbij op verzoek van de institutionele beleggers het Utrechts Biedboek Middenhuur wordt betrokken.

Inzet STUW–corporaties³

- ▶ Wij willen meegroeien met de stad en de investeringscapaciteit maximaal inzetten om goede en betaalbare woningen te realiseren. Hierbij willen wij invulling geven aan de gemeentelijke locaties, maar kijken ook nadrukkelijk naar verdichting op eigen locaties.
- ▶ Wij zien reële mogelijkheden om op verschillende eigen locaties substantieel woningen door verdichting toe te voegen. Bijvoorbeeld door aan- en opbouw of door sloop-nieuwbouw. Om ervoor te zorgen dat de verdichting leidt tot gemengde wijken willen we samen optrekken met andere partners op de Utrechtse woningmarkt.
- ▶ We willen onze inzet uitwerken en vastleggen in de stedelijke en individuele prestatieafspraken.

Inzet institutionele beleggers⁴

- ▶ Wij willen de komende vijf jaar overeenkomsten sluiten voor de realisatie van 4.500 middenhuurwoningen in de stad Utrecht. Na die periode evalueren we met de gemeente en zetten we de samenwerking graag voort.
- ▶ Wij focussen niet alleen op aantallen maar realiseren kwalitatief hoogwaardige, duurzame middenhuurwoningen in gemengde en inclusieve wijken die ook in de toekomst voldoen aan de woonvraag.
- ▶ Wij zoeken met gemeente Utrecht en andere stakeholders actief naar locaties waar we middenhuurwoningen realiseren.
- ▶ Wij intensiveren de samenwerking met de Utrechtse woningcorporaties om de door- en terugstroom van ‘scheefwoners’ naar en vanuit onze middenhuurwoningen te stimuleren.
- ▶ Wij onderzoeken het aanbieden van nieuwbouw op inkomen aan de doelgroep (zie ook paragraaf 5.1).

3 Mitros, Portaal, Bo-Ex, GroenWest en SSH vormen samen de Stichting Utrechtse woningcorporaties (STUW)

4 Alterra, Amvest, ASR, Bouwinvest, CBRE, MN, SPF, Syntrus Achmea Real Estate, Vesteda en Wonam

3.2 Gemengde wijken

We willen gezond stedelijk leven in *alle* Utrechtse wijken. Om te komen tot een meer gemengde woningvoorraad realiseren we de komende jaren een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog is, mengen we woningtypen door verdichting met en omzetting naar duurdere woningen. Het eerste 'ruilproject' tussen BPD en Mitros, als begin van meerdere locaties, is in een vergevorderd stadium.

Inzet gemeente

- ▶ Wij vervullen een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen. Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, marktwoningen gerealiseerd worden. In ruil daarvoor wordt op de locatie van de marktpartij extra sociale huur gerealiseerd. Onze ruimtelijke regisseurs zijn hierbij het aanspreekpunt en kunnen vertrouwelijk worden benaderd als een marktpartij en/of woningcorporatie mogelijkheden ziet. Daarnaast zullen wij een balanslijst bijhouden.

Inzet STUW-corporaties

- ▶ Wij werken samen met andere partijen aan proposities om ruiling mogelijk te maken.

Inzet ontwikkelende partijen

- ▶ Om 'ruiling' mogelijk te maken moeten alle partijen concessies doen. Wij zijn bereid om concessies te doen aan het rendement als hierbij continuïteit in de productie wordt gegarandeerd, bijvoorbeeld door meerdere locaties op te kunnen pakken.

Inzet alle partners

- ▶ Bij ruilprojecten houden wij rekening met de belangen en wensen van de bewoners in kwestie en zorgen wij ervoor dat wij in een vroegtijdig stadium samenwerken. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid.



3.3 Vrijkomend vastgoed

Het departement van BZK wil in de regio's met de grootste druk op de woningmarkt helpen om deze aan te pakken, mede om het landelijke woningtekort te verkleinen. Daarbij worden via zogenaamde Woondeals met de regio's meerjarige overeenkomsten gesloten over versnelling van de woningbouw (bestaand programma) en verbetering van het functioneren van de woningmarkt, waarbij het gaat over onder meer de realisatie en behoud van het middenhuursegment, de rol van corporaties en bestrijding van excessen op de woningmarkt. In de Woondeal worden ook afspraken gemaakt over vrijkomend rijksvastgoed.

Inzet gemeente, regio en rijk

- ▶ Wij vragen de minister zich in te spannen om bestaande rijksvastgoedposities te laten bijdragen aan de doelen van de Woondeal, gericht op versterking van de samenwerking met de regio, gezond stedelijk leven en verduurzaming van de gebouwde omgeving.
- ▶ Wanneer gemeentelijk-, rijks- en zorgvastgoed vrijkomt, kijken wij eerst naar de behoeften in de omgeving voordat we de bestemming aanpassen.

Inzet gemeente, NS en Prorail

- ▶ Wij onderzoeken samen met het Rijksvastgoedbedrijf, NS en Prorail de mogelijkheden van het benutten van ruimte langs en over het spoor, met als doel de leefkwaliteit van de verdichtende stad te behouden en te versterken.

3.4 Versnellen UPP-proces

Om te komen tot een langdurig hoge planvoorraad kijken we niet alleen naar locaties, maar ook naar mogelijkheden om de procesgang te versnellen.

Utrecht kent sinds 2010 het Utrechts Planproces (UPP, www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/bouwbeleid). Het UPP bestaat uit duidelijke stappen die we doorlopen voor het realiseren van projecten. Door dit proces vast te leggen, is voor iedereen duidelijk hoe een planproces eruit ziet: van initiatiefnemer tot ambtenaar en van bewoner tot bestuurder.

Inzet gemeente

- ▶ We werken samen met bewoners vanaf de start van een nieuw project en daarbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid.
- ▶ Wij versnellen en verduidelijken het besluitvormingsproces rondom het startdocument door een splitsing te maken tussen de initiatief- en definitiefase:
 - ▶ In de **initiatieffase** maken we een globale inschatting van de wenselijkheid en haalbaarheid van het project en formuleren we onderzoeksvragen met elkaar. Hierbij schrijven initiatiefnemers mee. Hierdoor wordt de doorlooptijd verkort. We sluiten deze fase af met een intentiedocument (IDOC), welke aan het college ter besluitvorming wordt voorgelegd.
 - ▶ In de **definitiefase** hebben we op basis van de resultaten van de onderzoeksvragen, helderheid over het programma, de eisen en de haalbaarheid. Dit leggen we vast in een bouwenvelop of SPvE (afhankelijk van de omvang van de gebiedsontwikkeling) en anterieure overeenkomst. Dit wordt ook ter vaststelling aan het college voorgelegd, een SPvE wordt voorgelegd aan de raad.

- ▶ Om nog slagvaardiger te zijn is een pilot in de wijk Zuidwest gestart voor verbetering van de UPP 2-fase. Initiatiefnemers schrijven in deze fase mee aan de bouwenvelop op basis van door de gemeente vastgestelde uitgangspunten voor de locatie. Daarmee worden ambities van de gemeente en markt op een vroeg moment samengebracht. Ook verloopt het proces sneller doordat de initiatiefnemer meer regie heeft op het proces en extra inzet pleegt. Als deze pilot een succes is en partijen geven aan graag mee te schrijven, dan willen we dit ook invoeren voor andere projecten.
- ▶ In het UPP 2-proces is een overzicht gemaakt van de programmatische eisen die we met elkaar moeten afwegen en waar we afspraken over moeten maken in de definitiefase. Deze lijst staat op pagina 31 e.v.
- ▶ Over een jaar evalueren we gezamenlijk de nieuwe werkwijze van het UPP om te beoordelen of en zo ja welke aanvullende maatregelen gewenst zijn.

Inzet alle partners

- ▶ Wij gaan voortvarend aan de slag met de werkwijze van IDOCs/IPOKs. Wij werken mee aan deze meer globale vastlegging van initiatief, het vlot opstellen van de documenten, etc.

Programmatische uitgangspunten

In pilot UPP maken we ná het IDOC een document met ambities / wensen van de gemeente t.b.v. uitwerking Bouwenvelop door initiatiefnemer. Hierin wordt opgenomen wat belangrijk is, wat moet de initiatiefnemer meenemen in de bouwenvelop. We nemen specifieke eisen / wensen / aandachtspunten op. Bestaande wetgeving en vastgesteld beleid (met heldere kaders) nemen we niet op, dat is standaard uitgangspunt bij elke ontwikkeling. We toetsen de bouwenvelop en het bestemmingsplan aan dit document.

Programma

Woonvisie
Actieplan Middenhuur Doelgroep
Actieplan Studentenhuisvesting
Maatschappelijke doeleinden
Andere functies

Stedenbouw

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Plancapaciteit
Uitstraling/relatie omgeving

Verkeer

Nota stallen en parkeren
Addendum + nieuw parkeerbeleid
Verkeersstromen
Fietsparkeren
Andere vormen van mobiliteit, deelauto's, etc

Duurzaamheid

Energieneutraal/ BENG/ nul-op-de-meter
Circulair
Klimaatadaptief

Gezond stedelijk leven

Groen (Onverhard, tenzij)
Kwaliteit
Spelen
Diervriendelijk bouwen

Grondzaken

Erfpacht
Plankosten
Planschade
Ovk

Proces

Plan van aanpak participatie
Bestemmingsplan
Omgevingsvergunning Planning

Dit zijn de thema's waar de politieke keuzes in gemaakt worden.

Naast deze thema's zijn er uiteraard alle wettelijke vereisten en de vastgestelde beleidsnota's (welke voor alle ontwikkelingen gelden – Omgevingsvisie Utrecht).

Stadsakkoord Wonen september 2019



4. Samenwerking



Wij leveren een flinke bijdrage aan een woningmarkt in balans en gezond stedelijk leven als we nog beter, slimmer, effectiever en waar nodig onconventioneler met elkaar samenwerken. We zoeken naar nieuwe allianties, ruimte om ambities waar te maken en hanteren een effectief escalatiemodel.

4.1 Nieuwe Allianties

De uitdagingen op de Utrechtse woningmarkt vragen soms om onconventionele samenwerkingen, nieuwe allianties en ‘leren door te doen’ in pilots. Een voorbeeld van een bijzondere samenwerking in Utrecht is Werkplaats Overvecht, zie ook pagina 38 en 39. Hierbij hebben diverse marktpartijen en woningcorporaties de krachten gebundeld om te werken aan de bouwstenen voor een meer vitale en sterke wijk. Als partners van het Stadsakkoord Wonen staan wij open voor het aangaan van nieuwe allianties en andere creatieve samenwerkingen wanneer de opgave daar om vraagt.

Inzet gemeente

- ▶ Wanneer een initiatiefnemer met een concreet plan komt voor de ontwikkeling van een gemeentelijke locatie, dan staan wij open voor het aangaan van een 1-op-1-relatie mits er sprake is van marktconformiteit en aantoonbare inhoudelijke meerwaarde. Het plan moet in ieder geval een bijdrage leveren aan de behoefte in het gebied en de speerpunten van het Stadsakkoord Wonen. Het plan wordt ook getoetst aan de omgevingsvisie voor het betreffende gebied.
- ▶ Wij willen een pilot starten om ervaring op te doen met partnerselectie. Partnerselectie is een interessante vorm van samenwerking tussen gemeente en (private) partijen bij complexe vraagstukken in gebiedsontwikkelingen. Er wordt in een vroeg stadium onderzocht wat goed is voor een gebied en welke partners daar het beste bij passen. Ervaring, commitment, samenwerkingscompetenties en vertrouwen zijn cruciaal. Met name bij ontwikkelingen waarbij het eindresultaat nog een vraagteken is en/of een specifieke intensieve samenwerking nodig is, kan partnerselectie een geschikt instrument zijn. Het is niet per definitie de gemeente die het partnerschap uitvraagt; dit kan ook de eigenaar van het te ontwikkelen gebied zijn of een (markt)partij die met een woningcorporatie huisvesting wil ontwikkelen in een gebied.

- ▶ Partners met voorstellen voor initiatieven in een gebied kunnen zich melden bij de gemeentelijke **ruimtelijk regisseur** van het betreffende gebied. De ruimtelijk regisseur behandelt het voorstel in vertrouwen en zorgt voor een heldere communicatie en afstemming met de partners over een mogelijk vervolg in een project. Wanneer het initiatief meerdere gebieden raakt, krijgt één ruimtelijk regisseur de coördinerende rol. Zie de bijlage voor een overzicht van de ruimtelijk regisseurs en hun contactgegevens.
- ▶ Wij organiseren de mogelijkheid om voorstellen van partners te bespreken aan een 'gebiedstafel'. Aan de gebiedstafel bespreken we met partners hun toekomstvisie op hun vastgoed en hun bijdrage aan de speerpunten. We starten met een pilot in de gebieden Noordoost, Oost en Zuid.

Inzet alle partners

- ▶ Wij borgen in projecten de kwaliteit, de Utrechtse ambities, marktconformiteit, meerwaarde voor de stad en een breed draagvlak. Ook tonen wij ons een langjarig betrouwbare partner in de samenwerkingen die wij aangaan.
- ▶ Wij willen graag nieuwe allianties met elkaar aangaan en zoeken samen de mogelijkheden daarvoor.

Inspirerend voorbeeld:

Werkplaats Overvecht

bouwstenen voor een sterke wijk

Overvecht is een prachtige wijk, die een stevige impuls verdient. Leefbaarheid, veiligheid en gezondheid staan onder druk, terwijl heel veel mensen er met heel veel plezier wonen, wooncarrière maken en zich willen inzetten voor wijkverbetering. Daar wordt al jaren door veel betrokkenen hard aan gewerkt. Op allerlei manieren. Vanaf begin 2019 hebben zeven marktpartijen en drie corporaties de handen ineen geslagen. Samen willen we van betekenis zijn voor de stad, voor de wijk, maar vooral voor de mensen die in Overvecht wonen. Met begeleiding van de gemeente en vele belanghebbenden, zijn we daarom gestart met het maken van een ontwikkelkaart voor de wijk als bouwsteen voor de gewenste wijkverbetering. Samen noemen we ons Werkplaats Overvecht.

Het gaat Utrecht voor de wind en het is tijd dat Overvecht dat merkt

In alle 'landelijke lijstjes' vertoeft Utrecht in de hoogste regionen, maar in de stad zelf bungelt Overvecht onderaan. Ondanks talrijke prachtige initiatieven. Overvecht verdient beter vinden wij. En nu is hét 'momentum' om hier samen de schouders onder te zetten. Met het Stadsakkoord Wonen en de nieuwe Woonvisie 'Utrecht beter in balans' van de gemeente als kader en de ambities van 'Samen voor Overvecht' als leidraad.

Wonen en woonomgeving zijn essentiële onderdelen van een leefomgeving en vormen onze *bouwstenen*. We staan naast en achter de mensen die in Overvecht wonen en willen gids zijn in de ruimtelijke

wijkverbetering. Dat gaat over groot kunnen denken én oog hebben voor de kleine zaken die het verschil maken. Dat doen we niet eenmalig. We gaan niet voor de quick win, maar willen ons aan de wijk verbinden en langjarig een betrouwbare partner zijn.

Samen

De Werkplaats Overvecht werkt samen mét Overvecht. Zij aan zij met vertegenwoordigers uit de wijk, zowel professionals als ook met de bewoners en ondernemers. We investeren financieel, maar ook met kennis en kunde zodat Overvecht in 2040 een plezierige Utrechtse wijk is waar men graag wil wonen en (ver) blijven. En een plek die economisch, fysiek én sociaal sterk is.

Deze ontwikkeling voor Overvecht bereik je niet door verschillende losse projecten te starten. Maar vele goede ideeën, gebundeld en afgewogen ten opzichte van elkaar, vormen wel de basis voor één opperbest plan. We hebben elkaar nodig om het verschil te maken. Een krachtige visie, een aanvalsplan, om er met elkaar en met anderen voor te zorgen dat Overvecht in 2040 een wijk is waar je graag wil zijn en blijven!

Kwaliteit

Een sterke wijk betekent dat de samenhang tussen Overvecht en Utrecht wordt versterkt, nieuwe verbindingen worden gemaakt en er een betere balans is in de wijk. Met ruimte voor de huidige bewoners en nieuwe doelgroepen uit de stad. Overvecht wordt een plek die uitdaagt en uitnodigt om te wonen, te werken en te recreëren. De bestaande kwaliteiten worden beter benut en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Denk bijvoorbeeld aan de vele groene ruimtes, de Vechtzone, de forten en de watertoren. Overvecht is een wijk met karakter die zich opent richting de stad en andersom.

Voorbeeld Nieuwe Allianties

WERKPLAATS Overvecht



We staan pas het begin en we hebben de overtuiging dat we samen werken aan een wijk met enorme potentie!

4.2 Waarmaken van ambities

De gemeente Utrecht heeft veel ambitie en dat is terecht, maar hoe maken we nu samen een goede afweging waardoor we tot het beste resultaat komen.

Inzet gemeente

- ▶ Bij het uitzetten van tenders willen we geen oplossingen meer voorschrijven maar partijen uitdagen op de doelstelling. Voordat de tender wordt uitgezet, zorgen wij voor een heldere afweging tussen ambities, doelstellingen en keuzes, gebaseerd op de omgevingsvisies van de deelgebieden.
- ▶ Wij willen bijdragen aan een open communicatie tussen gemeente en de samenwerkingspartners. Hiermee worden de achterliggende doelstellingen inzichtelijk, begrijpen we elkaar beter en denken we constructief met elkaar mee over hoe de doelstelling bereikt kan worden. Wij organiseren hiervoor vaste interactiemomenten.
- ▶ In de definitiefase maken we de afweging tussen eisen, programma en haalbaarheid. Dit leggen we vast in een bouwenvelop, die wordt vastgesteld in het college (en de raad). Vanaf het moment dat we heldere afspraken hebben gemaakt en de politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden, dwingen we geen nieuwe wensen meer af.

Inzet alle partners en gemeente

- ▶ We kijken naar de opgave voor de betreffende locatie. Door samen de belangrijkste ambities en doelen te bepalen komen we tot de essentie van de opgave. Hier excelleren we op. De overige ambities realiseren we goed. We houden vast aan de afgesproken essenties, ook als het lastig wordt. De gemeente biedt dus ruimte voor maatwerk per project.

**Inspirerend
voorbeeld:**

Samen stad maken in Smakkelaarsveld

De participatie met mensen uit de stad is bij het project Smakkelaarsveld op een andere manier aangepakt. Er is een proces ontworpen om zowel de markt, ambtenaren, stad én raad vroegtijdig met elkaar in gesprek te brengen.

Drie, door de gemeente geselecteerde, marktpartijen hebben een leidraad meegekregen die gaat over de identiteit van deze plek. De inhoud van leidraad is bepaald door Utrechters. De gemeente heeft met een tent op het Smakkelaarsveld gestaan om belanghebbenden én

voorbijgangers te vragen met de gemeente in gesprek te gaan. Mensen uit de stad, omgeving, passanten, de gemeenteraad én ambtenaren hebben gezamenlijk bepaald wat de identiteit van het toekomstig Smakkelaarsveld moet worden. Niet wat we daar willen, maar waarom we daar straks willen zijn: dat hebben we samen opgeschreven in de leidraad. Daar wordt het plan onder andere op beoordeeld. De lat ligt hoog: de partijen moeten met een plan komen dat van het Smakkelaarsveld een plek maakt om van te houden.



Uit de directe omgeving (bedrijven en bewoners) en de stad is een zeskoppig stadstenderteam gevormd. Zij bespreken tijdens de vertrouwelijke tenderprocedure met de marktpartijen of en hoe de plannen passen binnen de gezamenlijk opgehaalde identiteit en adviseerden de gemeente in de beoordeling.

Tijdens het tenderproces is contact met de inwoners van Utrecht en de bedrijven om het Smakkelaarsveld heen alleen mogelijk via dit team en via de gemeente. Dit om de vertrouwelijkheid te borgen en zodat de stakeholders en bewoners niet overspoeld worden met vragen. Ook blijkt uit andere tendertrajecten waar dit wel is gebeurd, dat bewoners niet goed door hebben dat ze in gesprek zijn met een partij die mogelijk de tender uiteindelijk niet gaat winnen.

Deze aanpak heeft laten zien dat je samen stad kan maken, óók als het project op zichzelf al ingewikkeld is. Er is hier “behoorlijk goed vastgehouden aan de wensen van bewoners, vanuit het simpele principe: het is een belangrijke plek voor de stadsbewoners en dan doen we ook wat zij willen. Daarnaast toonden de betrokkenen wezenlijke interesse in wat mensen (niet) wilden, door te zoeken naar

het waarom achter de wensen. Zo boor je een diepere laag aan en neem je afscheid van de niet-haaltbare wensenlijstjes.”

Lingotto heeft, na het winnen van de tender, het participatiestokje van de gemeente overgenomen. Zij hebben het stadstenderteam gevraagd om bij de ontwikkeling betrokken te blijven.

Bronnen:

- ▶ <http://cu2030.nl/archive/2017-12-19/doe-je-ogen-even-dicht->
- ▶ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/onmogelijke-opdrachten-maak-je-met-de-stad/>

4.3 Effectief escaleren

Wanneer we aan een project werken hebben we verschillende wensen en belangen. We gaan voor de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging te voorkomen. We hechten belang aan helderheid in de niveaus waarop wij effectief kunnen escaleren binnen de verschillende organisaties.

Inzet alle partners

- ▶ Medewerkers werken met mandaat (politieke besluitvorming valt hier buiten).
- ▶ Escalaties en uitloop in de vastgestelde planning kaarten we samen aan. Wij zorgen er dan direct voor dat er tijd vrij gemaakt wordt voor overleg. Betrokken partijen moeten het initiatief kunnen nemen om te escaleren en stellen elkaar daarvan op de hoogte.
- ▶ We werken zo veel mogelijk met dezelfde/vaste teams.
- ▶ We hanteren vier escalatieniveaus.

Niveau	(voorbeeld) (markt)partij	gemeente
1	Projectmanager Planteam	Projectmanager Planteam
2	Manager afdeling	Ruimtelijke regisseur
3	Directeur	Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie
4	Directeur	Wethouder

- ▶ Om tot versnelling van projecten te komen, heeft de gemeente projecten geprioriteerd. Hiermee verdeelt de gemeente haar inzet en capaciteit zodanig dat er snelheid gemaakt kan worden. Ook de overige partners zetten maximaal in op complete teams met voldoende capaciteit voor de prioritaire projecten.
- ▶ Via de gemeentelijk projectleiders worden WABO-regisseurs en senior hoofdinspecteurs eerder bij de planvorming betrokken. De hoofdinspecteurs kunnen hun kennis inbrengen over de plaatselijk specifieke omstandigheden, informatie geven over de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en communicatie (BLVC) en constructieve zaken.
- ▶ We evalueren projecten met elkaar, leggen de opmerkingen vast en delen onze bevindingen zodat we samen leren.

A photograph of two elderly women walking outdoors in front of a multi-story residential building. The woman on the left is wearing a light-colored quilted jacket and glasses, smiling. The woman on the right is wearing a white jacket and glasses, also smiling. Both are using black four-wheeled walkers. The building in the background has balconies with red railings and laundry hanging on a line. A vertical yellow bar is on the left side of the image.

5. Gezond stedelijk leven voor iedereen

Utrecht heeft een omvangrijke huisvestingsvraag van nieuwkomers die nodig zijn om de stad goed te laten functioneren; van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot arbeidskrachten in ondersteunende beroepen. Daarnaast willen we de stad toegankelijker maken voor kwetsbare doelgroepen, bewonersinitiatieven en nieuwe woonconcepten. We willen immers een gezond stedelijk leven voor iedereen.

5.1 Doorstroming en uitvoering voorrangsregels middenhuur

In de Huisvestingsverordening regelt de gemeente voor specifieke doelgroepen voorrang op woningen in de middenhuur (€ 720 tot € 966, prijspeil 1 januari 2019). Zie ook paragraaf 1.4 waar de 'Vorrangsregels voor middenhuur' zijn opgenomen. We maken in het Stadsakkoord Wonen concrete afspraken over de manier waarop we die voorrangsregels uitvoeren.

Inzet (markt)partijen en WoningNet

- ▶ We willen nieuwbouwwoningen in de middenhuur tevens aanbieden (via een koppeling met) de website van WoningNet. We starten hiervoor een pilot. WoningNet is onafhankelijk en heeft geen commerciële doelstelling. Het is een website waar doorstromers vertrouwd mee zijn. Via deze site kunnen woningen met verschillende voorrangscriteria eenvoudig worden aangeboden. De aanmelding en eerste selectie van kandidaten die voldoen aan de voorrangsregels verloopt via WoningNet. Wij regelen vervolgens zelf de verhuring aan deze groep, volgens onze eigen werkwijze.
- ▶ Op nieuwbouwwoningen in de middenhuur kan iedereen reageren via WoningNet. De voorrangsgroepen krijgen tot vijf maanden (of zoveel korter als mogelijk) voor oplevering voorrang. Na vijf maanden kan iedereen in aanmerking komen voor de woning. De minimale advertentietermijn voor de voorrangsgroepen is twee maanden (voorafgaand aan de vijf maanden termijn).
- ▶ Bij mutatie kan iedereen op een middenhuurwoning reageren via WoningNet. Uitgaande van een termijn van een maand bij mutatie wordt de woning één week exclusief aangeboden aan de voorrangsgroepen. De opvolgende drie weken voor mutatie kan iedereen in aanmerking komen voor de woning.
- ▶ We evalueren en monitoren gezamenlijk de werkwijze en termijnen (inclusief het aanbieden via WoningNet), om tijdig de benodigde aanpassingen te kunnen doen. Wij willen een effectieve en efficiënte werkwijze ontwikkelen waarmee we onze doelen bereiken.

Inzet (markt)partijen en STUW-corporaties

- ▶ Wij zetten onze communicatiekanalen in om, flankerend aan WoningNet, geïnteresseerde huurders te attenderen op woningen die in de middenhuur worden aangeboden. In samenwerking met commerciële verhuurders/ontwikkelaars en WoningNet maken wij aan onze huurders duidelijk kenbaar wat de positieve prikkels zijn om door te stromen. Bijvoorbeeld door aan te geven dat netto woonlasten niet sterk verschillen van de huidige situatie of dat de kwaliteit van de aangeboden woning hoger is.
- ▶ We realiseren ons dat de doelgroepen van corporaties en beleggers complementair aan elkaar zijn. Beleggers en STUW-corporaties kijken per gebied of project hoe de woningtypologieën voor diverse doelgroepen op elkaar afgestemd kunnen worden om de doorstroming te bevorderen. Deze afstemming verloopt via de ruimtelijke regisseurs van de gemeente. Het uitgangspunt is dat we niet langs elkaar heen werken en gezamenlijk een zo aantrekkelijk en gevarieerd mogelijk totaalproduct ontwikkelen. De doorstroming moet immers voor de huurders aantrekkelijk blijven.

Andere afspraken om doorstroming te bevorderen zijn:

Inzet gemeente

- ▶ Naast het realiseren van meer sociale huurwoningen vinden wij het van belang dat de bestaande sociale woningvoorraad rechtmatig wordt bewoond. We zetten in op het voorkomen en aanpakken van onrechtmatige bewoning.

Inzet Coalitie Ruimte voor Bewonersinitiatieven Wonen

- ▶ Wij starten een pilot en gaan met bewoners in gesprek over de vraag hoe we doorstroming kunnen bevorderen.

5.2 Ruimte voor nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven

Als partners van het Stadsakkoord Wonen onderschrijven wij het belang om samen met actieve bewoners aan een woningmarkt in balans te werken. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid. We kijken ook naar woonconcepten die voorzien in een behoefte en bijdragen aan gezond stedelijk leven, zoals de realisatie van flexwonen op een tijdelijke locatie. Er zijn veel interessante initiatieven in de stad aanwezig en toch blijkt het geen gemakkelijke opgave om ze te realiseren.

Inzet gemeente

- ▶ Wij willen een aantal concrete nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven realiseren. Speciaal hiervoor hebben wij dit voorjaar een *kwartiermaker nieuwe woonconcepten* aangesteld. De kwartiermaker is aanspreekpunt en aanjager voor nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven en fungeert als verbinder tussen initiatieven en de gemeentelijke organisatie. De kwartiermaker werkt onder andere actief samen met de 'Coalitie Bewonersinitiatieven Wonen'. Samen kijken zij hoe belemmeringen weggenomen kunnen worden en hoe we tot creatieve oplossingen komen. Initiatiefnemers kunnen zich melden bij de kwartiermaker voor een intake en op basis daarvan wordt gekeken wat nodig en mogelijk is.
- ▶ De mate waarin wij ons inzetten voor een initiatief is afhankelijk van de bijdrage die het initiatief levert aan de ambities voor een gezond stedelijk leven voor iedereen. Initiatieven en concepten met een duidelijke meerwaarde voor stad, wijk, buurt en straat kunnen rekenen op ondersteuning, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van idee naar plan, locatiekeuze, realisatie en exploitatie. De contactgegevens van de kwartiermaker vindt u in de bijlage.
- ▶ Waar mogelijk bieden wij bij tenders ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-initiatieven).
- ▶ We zien nu veel verschillen in de wijze waarop initiatieven zich aanbieden. Samen met de Coalitie Ruimte voor Bewonersinitiatieven Wonen kijken we naar rollen en proces om te komen tot meer resultaat.

Inzet 'Coalitie Ruimte voor Bewonersinitiatieven Wonen'

De Coalitie vormt de schakel tussen (ontwikkel)partijen en de buurten, en de schakel tussen een programmatische en een meer kleinschalige organische aanpak. Doel is dat plannen hierdoor beter worden, potentie vanuit de buurt wordt benut en nieuwe, meer gemixte woonprojecten in zelfbeheer worden gerealiseerd.

Inzet

- ▶ Georganiseerde vertegenwoordiging van wooninitiatieven, kanaliseren van wensen en plannen, gesprekspartner zijn van overheid, markt en andere partners.
- ▶ Mede vormgeven van beleid.
- ▶ Kennis en middelen delen (expertisecentrum).
- ▶ Vindbaarheid van bewonersinitiatieven, publieke en private partijen vergroten.
- ▶ Bewonersinitiatieven en buurten in positie brengen als gesprekspartner over locaties.
- ▶ Samen met (markt)partijen zoeken naar nieuwe woonconcepten en slimme verbindingen tussen ieders aanpak.

Inzet alle partners

- ▶ Wij kijken goed naar wat er speelt in een wijk, welke bewonersinitiatieven er leven, hoe we deze kunnen betrekken bij een ontwikkeling (aansluitend bij de vernieuwing van het participatiebeleid), en of er eventueel kansen zijn in andere wijken.
- ▶ Wij nemen nieuwe woonconcepten waar mogelijk mee in projecten.

Naschrift van de Coalitie Bewonersinitiatieven

De Coalitie Ruimte voor bewonersinitiatieven Wonen heeft met veel inzet meegewerkt aan het stadsakkoord om de punten in ons manifest 'de burger aan zet' op te nemen. Zie voor details ons manifest en het aanbod in deze tekst.

Wij hebben gekozen niet te tekenen omdat er weinig ruimte in het proces was om het manifest over te nemen. Ons principiële punt is dat als je als gemeente zegt dat bewoners van de stad een belangrijke factor zijn dat moet blijken uit acties. Door bewoners op te nemen als een van de 4 pijlers: gemeente, gemeenteraad, bewoners en markt. Aangezien dit onmogelijk was hebben we ons inziens een fundamenteel ander beeld over wat nodig is om de bewoner meer ruimte te geven in zijn/haar eigen stad.

De coalitie is in contact met meerdere stakeholders die verder willen gaan en meedenken over hoe het manifest concrete invulling krijgt. Een ieder die daar verder over wil praten en vooral handelen is welkom om met ons in gesprek te gaan.

Contactgegevens: bellen kan met Wilma Duitscher, 06 212 077 68.

Mailen naar: coalitiebewonerskrachtwonen@gmail.com.

We zullen, als er een betere voedingsbodem blijkt te zijn, bij een volgend stadsakkoord graag weer meedenken en wel tekenen.

5.3 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Er zijn verschillende groepen die extra aandacht nodig hebben in huisvesting, zoals statushouders, mensen die vanuit een instelling weer zelfstandig gaan wonen en mensen met een medische indicatie. Gemeente Utrecht, woningcorporaties, zorginstellingen, cliënten- en huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en ondertekend.

Doel is dat alle urgente kwetsbare cliënten in 2022 binnen drie maanden een passende woonruimte met passende ondersteuning krijgen aangeboden. Van belang is daarbij het geheel van doelgroepen in samenhang te bezien met alle verscheidenheid tussen doelgroepen, hun woonwensen en ondersteuningsbehoeften en de balans te houden met de vraag van reguliere woningzoekenden.

In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving. In 2020 willen zij een tweede 'Place2BU' realiseren. Voorts hebben zij afspraken gemaakt over de verbetering van de registratie- en toewijzingsprocessen, de monitoring van de kwantitatieve, kwalitatieve en procesmatige ontwikkelingen, de gezamenlijke sturing, de organisatorische inrichting van de samenwerking en de betrokkenheid van cliënten- en huurdersorganisaties. Naast wat de drie partijen zelf aan huisvesting en ondersteuning inbrengen kunnen ook private partijen een bijdrage leveren.

Inzet gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen

- ▶ In het eerste kwartaal van elk jaar stellen wij het plan van aanpak bij op grond van de resultaten van het afgelopen jaar. Op basis daarvan worden afspraken voor het nieuwe jaar gemaakt.

Inzet gemeente

- ▶ Wij organiseren een sessie over dit onderwerp waarbij Socius en ander partijen hun ervaringen met het huisvesten van deze doelgroep delen met andere (markt)partijen.
- ▶ Naast het plan van aanpak brengt de gemeente met relevante partners in kaart wat de behoefte is voor ouderen met een zorgvraag. We brengen kennis en data over deze doelgroep bij elkaar, benoemen urgenties en onderzoeken welke locaties en/of zorgvastgoed we in kunnen zetten. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeentelijke kwartiermaker nieuwe woonconcepten.

Inzet alle partners

- ▶ We nemen allen kennis van het 'Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' en kijken we hoe we een actieve bijdrage kunnen leveren aan de doelstellingen. Bijvoorbeeld door actief bij te dragen in locaties of huisvesting van de in het plan van aanpak genoemde doelgroepen.

6. Kennisdelen, evalueren en bijstellen



Wij beschikken als partners van het Stadsakkoord Wonen gezamenlijk over veel data en kennis over de Utrechtse woningmarkt. Door dit actief met elkaar te delen worden we samen slimmer en zijn we effectiever in het realiseren van de ambitie om de Utrechtse woningmarkt in balans te brengen. Hiermee kunnen we ook gericht sturen op onze afspraken en deze waar nodig bijstellen.

6.1 Actief kennisdelen en uitvragen op hiaten

Inzet alle partners

- ▶ We werken aan een gedeelde cijfermatige basis over de Utrechtse woningmarkt die voor alle partners bruikbaar is in onze samenwerking en de realisatie van projecten.
- ▶ We delen actief data en kennis met elkaar over relevante thema's. Deze hebben in eerste instantie betrekking op de woningmarkt, maar we brengen waar nodig ook data en kennis bij elkaar over andere domeinen zoals mobiliteit, gezondheid en leefbaarheid. Zie onderstaand kader voor een (niet uitputtend) overzicht van de data en kennis die wij bij elkaar brengen.

Inzet gemeente

- ▶ We doen gerichte uitvragen richting de partners als wij merken dat er hiaten zitten in de beschikbare data en kennis.

Voorbeelden van beschikbare data en kennis bij partners:

- ▶ **Verhuisbewegingen:** de gemeente heeft data beschikbaar over verhuisbewegingen en onderzoekt of het mogelijk is om hier ook persoonskenmerken aan te koppelen.
- ▶ **Verhuishwensen en kooptransacties:** Brecheisen Makelaars heeft inzicht in de woon- en verhuishwensen van woningzoekenden en de kooptransacties per kwartaal van de afgelopen 15 jaar.
- ▶ **Bewonersinformatie:** de Coalitie Ruimte voor Bewonersinitiatieven heeft informatie over wat speelt in een wijk zoals behoeften onder bewoners en initiatieven die er al zijn.

- ▶ **Afgeronde bouwprojecten:** MBB Ontwikkeling levert informatie over afgeronde bouwprojecten. Afgeronde projecten worden gemonitord. Hieruit komen verbeterpunten naar voren die als input kunnen dienen voor beleid en onze samenwerking.
- ▶ **Corporatiebezit:** de Utrechtse STUW-corporaties beschikken over gedetailleerde gegevens over hun bezit, wat ons tot op een laag schaalniveau inzicht geeft in het corporatiebezit in Utrecht.
- ▶ **Nieuwe woonconcepten en leefstijlen:** Ballast Nedam Development levert informatie over waar (markt)partijen mee bezig zijn, bijvoorbeeld over andere manieren om naar de stad te kijken, de realisatie van nieuwe woonconcepten en de impact van leefstijlen.
- ▶ **Mobiliteit:** er is behoefte aan cijfers over files en het aantal auto's per huishouden. De gemeente verkent welke informatie hier binnen de organisatie over beschikbaar is.
- ▶ **Percelen:** er is behoefte aan perceelinformatie, bij voorkeur op een laag schaalniveau. De juiste informatie over kleine eenheden kan nieuwe inzichten opleveren, bijvoorbeeld over leegstand. De gemeente verkent welke informatie op een laag schaalniveau beschikbaar is.
- ▶ **Reizigersinformatie en bevoorrading rondom stations:** NS Stations heeft algemene reizigersinformatie, zoals gemiddelde reistijden en reisafstanden, gemiddelde aantallen reizigers en cijfers over de wijze van voor- en natransport (zoals fiets, bus of taxi). NS Stations onderzoekt wat ze hiervan openbaar kunnen maken. Ook heeft NS Stations gegevens over de bevoorrading van retail rondom stations. In specifieke gevallen kan deze informatie worden gedeeld met de gemeente. Dit kan bijdragen aan de discussie over de bevoorrading van winkels op plekken die steeds verder verdichten.
- ▶ **Vrije sector huurwoningen:** de institutionele beleggers hebben informatie beschikbaar over hun huurwoningbezit in Utrecht en passende woonconcepten.

6.2 Monitor Wonen

De gemeente Utrecht heeft een Monitor Wonen ontwikkeld waarin veel informatie bijgehouden wordt over de Utrechtse woningvoorraad, woningproductie, woonsituatie van huishoudens en leefbaarheid in wijken.

De monitor is openbaar en online te raadplegen via een dashboard:

<https://wistudata.nl/dashboard/Monitor-Wonen/>.

We streven naar zoveel mogelijk eenduidig gebruik van de monitor en bijbehorende definities (bijvoorbeeld over de woningvoorraad en –productie) in onze samenwerkingen.

Inzet gemeente

- ▶ We organiseren kennissessies met partners van het Stadsakkoord Wonen om de werking en toepassing van de Monitor Wonen toe te lichten en om inhoud en definities af te stemmen

Inzet alle partners

- ▶ Minimaal één keer per jaar leveren wij actuele gegevens aan voor de Monitor Wonen.

6.3 Jaarlijks kennisplatform

Inzet alle partners

- ▶ Om te kijken of we effectief zijn in onze aanpak, evalueren we jaarlijks de ontwikkeling van de woningmarkt en toetsen we of de afspraken van het Stadsakkoord Wonen moeten bijstellen. De gemeente neemt het initiatief tot een jaarlijks kennisplatform en onderzoekt of er nieuwe ontwikkelingen zijn waarover we met elkaar kennis willen uitwisselen. Relevante partners, zoals de provincie Utrecht, worden hiervoor uitgenodigd.
- ▶ We delen gedurende het jaar actief kennis met elkaar.

7.

Bijlage

Overzicht Ruimtelijk regisseurs en Kwartiermaker nieuwe woonconcepten

Ruimtelijk Regisseurs

Dick Boeve

Ruimtelijk Regisseur Zuidwest /
Overvecht
d.boeve@utrecht.nl | 030 - 28 61245 |
06-20 91 75 81

Marcel Janssen

Ruimtelijk Regisseur Merwede-
kanaalzone
m.janssen@utrecht.nl
030 - 28 60216

Iris Oosterbeek-Mooij

Ruimtelijk Regisseur Leidsche Rijn en
Vleuten-De Meern
i.oosterbeek@utrecht.nl
030 - 286 70 78

Martine Sluijter

Ruimtelijk Regisseur Utrecht Science
Park/Rijnsweerd
m.sluijter@utrecht.nl
030 - 28 64996 | 06 - 41 54 54 87

Leen de Wit

Ruimtelijk Regisseur Centrum
(binnenstad/stationsgebied)
l.de.wit@utrecht.nl
030 - 28 68482

Karin Sam-Sin-Vos

Ruimtelijk Regisseur Noord-Oost,
Oost en Zuid
k.samsin-vos@utrecht.nl
030 - 28 60209 | 06 - 51 66 83 78

Wim Greijn

Ruimtelijk Regisseur West
en Noordwest
w.greijn@utrecht.nl
030 - 28 60221

Kwartiermaker nieuwe woonconcepten

Wouter Spijkerman

Kwartiermaker
nieuwe woonconcepten
wouter.spijkerman@utrecht.nl
06 - 11 36 18 89

