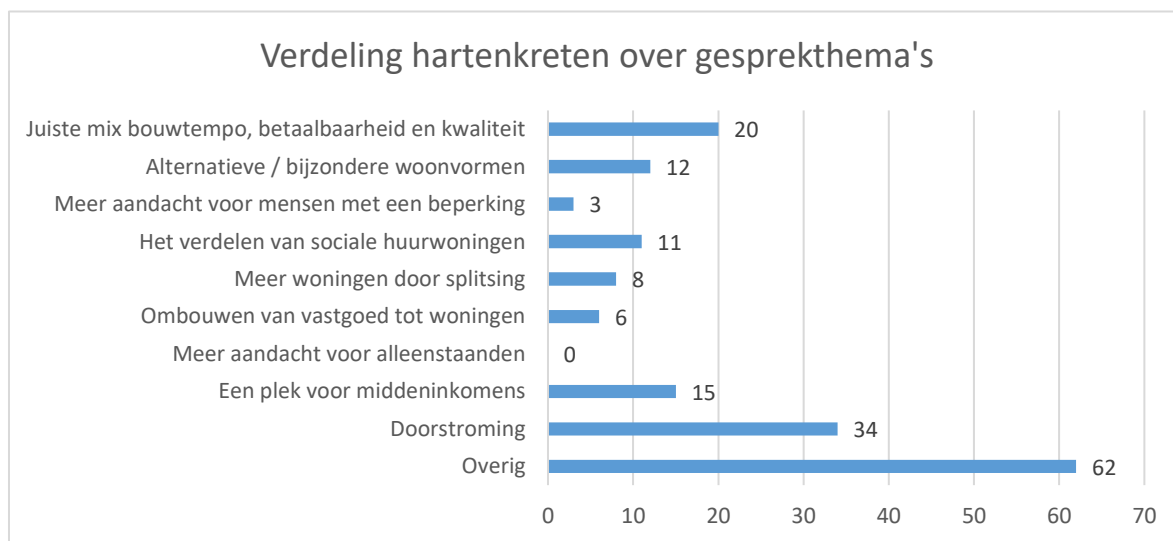


Stadsgesprek Beleidsnota Wonen

Steeds meer Utrechters hebben moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Dit komt onder andere doordat er steeds meer mensen in Utrecht komen wonen, er meer één- of tweepersoonshuishoudens zijn en meer mensen langer thuis blijven wonen soms met zorg aan huis. Daarnaast is het woningtekort opgelopen, zijn marktomstandigheden veranderd en wil de gemeente, waar dit kan, meer regie pakken op het thema wonen. Daarom werken we aan een nieuw plan voor wonen in Utrecht: de beleidsnota Wonen 2025 – 2030. Dat doen we samen met inwoners, professionals, en belangengroepen.

Dit verslag gaat in op het stadsgesprek dat is gevoerd in de derde fase van het vaststellen van de beleidsnota wonen: 'richting bepalen'. Op basis van onderzoeksgegevens en geluiden uit de stad die we in de eerdere fase ophaalden geven we invulling aan het gemeentelijke beleid. Het doel van het stadsgesprek is om over de belangrijkste onderdelen van het beleid-in-voering te peilen welke mening inwoners hebben. Bij het stadsgesprek waren 159 deelnemers aanwezig. Hiervan zijn 142 bewoners van de stad en 17 collega's van externe partners.

Zij praatten met elkaar in groepen over vijf thema's die de gemeente aandroeg en over vier thema's die door de deelnemers zelf zijn bepaald. Dat deden zij aan de hand van 171 individuele hartenkreten over wonen in Utrecht die zij op het stadsgesprek uitten. Uit onderstaande figuur blijkt dat 88 hartenkreten over de thema's van de gemeente gingen. 21 hartenkreten leverden de vier extra thema's op. 62 hartenkreten hadden betrekking op diverse andere onderwerpen.



Over alle negen thema's kon de groep een advies formuleren aan de gemeenteraad. Medewerkers van wonen waren aanwezig om indien gevraagd kennis te delen.

In de onderstaande tekst vind je per gespreksthemata een korte weergave van wat er over dit onderwerp is gezegd in de hartenkreten en tijdens het gesprek. De opbrengsten zijn (zo veel mogelijk) één op één overgenomen van wat de inwoners hebben teruggegeven. Hierdoor kan het zijn dat sommige adviezen moeilijker te duiden zijn dan anderen.

Dit verslag wordt in de komende maand aangevuld met de uitkomsten van een internetpeiling en verwerkt tot een participatieverslag over de beleidsnota wonen. In het participatieverslag geeft de gemeente aan hoe de uitkomsten van het stadsgesprek en van de internetpeiling zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Het college biedt participatieverslag samen met de beleidsnota aan de gemeenteraad aan om over te beslissen. Dit zal naar verwachting einde kwartaal 1 van 2025 gebeuren.

Gespreksthema's

Doorstroming

Individuele hartenkreten

34 van de 171 hartenkreten gaan over doorstroming. Maar liefst 13 hartenkreten gaan specifiek over de doelgroep ouderen en doorstroming. "Betere doorstroming ouderen, mensen die eigenlijk niet meer in een sociale huurwoning horen", "Doorstroming m.n. van ouderen, maar voorkomen dat zij gedwongen worden om buiten Utrecht iets te zoeken", en "Hoe ik van een kwaliteit gezinswoning naar een appartement kan en nog wat overhoud van mijn pensioen. Dus betaalbare doorstroom voor ouderen (eventueel met meerdere mensen)". Daarnaast gaan 7 hartenkreten over verschillende doelgroepen rondom het thema doorstroming. "Bouwen voor iedereen! Ook voor mensen met beperking; alles bezoekbaar, aanpasbaar, maar ook aangepast bouwen! Veel anderen krijgen beperking en dan voldoet de woning niet meer! Doorstroming is niet vergelijkbaar. Kwaliteit is te laag voor mensen met beperking!", en "Doorstroming plek voor middeninkomens". 6 hartenkreten gaan over mogelijkheden en kansen wat betreft doorstroming. "Doorstroming stimuleren", en "Idee doorschuifcommunity: 1 woontoren, kan bestaande bouw zijn. Onderste laag ouderen (mensen die verzorging nodig hebben). Daarboven eengezinswoningen, daarboven studentenkamers, daarboven gezamenlijk dakterras". Verder gaan 4 hartenkreten in op woninggrootte en doorstroming. "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen. Oplossing; woningsplitsing en/of doorstroming". En nog eens 4 hartenkreten gaan over de doorstroming in combinatie met betaalbaarheid. "Ik wil heel graag vanuit mijn huurhuis doorstromen naar een koophuis, maar het is niet mogelijk door de hoge prijzen", en "Zorg voor doorstroming van betaalbare woningen. Iedereen heeft recht op een wooncarriere".



Gesprek

Op de stelling: "het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen" hebben 18 mensen aangegeven het hier helemaal mee eens te zijn en 3 mensen het hier mee eens te zijn. "Er zitten veel ouderen in grote woningen", "Veel ouderen willen wel maar hebben geen aanbod in de buurt", en "Als je het voor de mensen aan het 'einde van de keten' makkelijker maakt, brengt dit de hele keten in beweging". Daarnaast was er 1 iemand die aangaf het oneens te zijn met de stelling. "doorstroom is een doekje voor het bloeden en een leuk thema voor politici om zichzelf bezig te houden".

Advies gemeenteraad

- Stimuleer doorstroom en woningruil door bijv. een incentive en een woningruil platform
- Stimuleer andere woonvormen
- Faciliteer ouderen / woongroepen, breng het vliegwiel op gang
- Onderzoek wat het percentage is van seniorenwoningen om bouw huur/koop aan te laten sluiten bij behoefte
- Geef voorrang aan mensen met binding met de stad bij nieuwbouw
- Bouw betaalbare seniorenwoningen in wijken met veel vergrijzing
- Beter grondpolitiek, grond niet te duur verkopen

De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit

Individuele hartenkreten

20 van de 171 hartenkreten gaan over de juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. 7 van de 20 hartenkreten gaan over de kwaliteit van huizen, het belang van kwaliteit boven kwantiteit, en over slimmer bouwen. "Hou vast aan de kwaliteit (duurzaam/ geluid/ m2) niet zoals Place2Be", "Kwaliteit is op de lange duur belangrijker dan kwantiteit", en "Benut kansen van prefab en biobased bouwen". Verder gaan 5



hartenkreten over combinaties van de factoren bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. “Ik denk dat het niet of hoeft. We kunnen een aantal woningen in elk segment bouwen” en “Betaalbaarheid en kwaliteit, zeker voor jongere starters onder ons”. Daarnaast gaan 4 hartenkreten in op de betaalbaarheid van woningen. “Vooral niet te veel grote woningen bouwen -> goedkoper en duurzamer” en “Iedereen een veilige en betaalbare eigen woonplek”. 3 hartenkreten gaan over meer en sneller bouwen. “Meer bouwen! Meer dure woningen betekent dat andere huizen voor middeninkomens vrijkomen, zo ook sociale huur, en maakt doorstroming mogelijk”, “Het moet veel makkelijker (en of sneller) om een woning te vinden”. Tot slot gaat 1 hartenkreet over het stoppen met bouwen, “STOP met bouwen; niet ‘meer’ woningen. Het startpunt van deze bijeenkomst is een keuze. Ja, het niet uitbreiden van de woningvoorraad heeft impact. Maar uiteindelijk werkt dat nivellerend naar de regio’s”.

Gesprek

Op de vraag: “wat vind je het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen?” hebben 12 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen van goede kwaliteit zijn. “Mix van meer woningen met oog voor kwaliteit”, “Kwaliteit betekent voor ons bijv. creativiteit, aangezicht en toekomstbestendig”, maar ook “mag voor korte termijn minder kwaliteit (container woningen)”. Daarnaast hebben 11 mensen hebben geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen betaalbaar zijn. “Betaalbaar op zich ook wel goed maar andere manieren van opleveren” en “Denk bij betaalbaarheid ook om niet te grote woningen”. Tot slot hebben 7 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat er ieder jaar veel woningen bij komen. “Bouw snel en veel, de hoogte in” en “Focus op sowieso meer woningen, waarbij we Utrecht toewensen oog te houden voor kwaliteit”.

Sommige deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat ze het lastig vonden om ‘kwaliteit’ te duiden.

Advies gemeenteraad

- Het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen zijn betaalbaarheid en kwaliteit.
- **Procedures binnen bestaande woningen versnellen. Een deel respondeert huidige looptijden, een groot deel ook niet.**
- Bouw zoveel mogelijk hoog kwalitatieve, betaalbare woningen
- Zorg voor betere doorstroombmogelijkheden
- We willen meer woningen van goede kwaliteit met behoud van ruimte voor de middeninkomens
- Ten aanzien van regelgeving; past die nog bij het beoogde doel; zorg dat die betaalbaar wonen helpt en verbouwingen goed regelt
- Laat bewoners zelf meebouwen aan hun tijdelijke woning of woonomgeving

Een plek voor middeninkomens

Individuele hartenkreten

15 van de 171 hartenkreten gaan over een plek voor middeninkomens. 12 hartenkreten gaan over het algemene belang van een plek voor middeninkomens. “Blijvende plek voor iedereen!”, “Ik vind het belangrijk dat er meer woningen vrij komen voor middeninkomens. Voornamelijk betaalbare woningen”, en “Meer betaalbare grote huurwoningen voor middeninkomens”. En 3 hartenkreten gaan specifiek over een plek voor middeninkomens in de stad. “De waardevolle hardwerkende Utrechter met een middeninkomen wordt de stad uit gejaagd omdat er te weinig woningen zijn” en “Verdeel middeninkomens in héél Utrecht”.



Gesprek

Op de vraag: “hoe erg is het dat gezinnen met een middeninkomen geen passende woning in de stad vinden en naar andere gemeente moeten verhuizen?” hebben 11 mensen aangegeven dit heel erg te vinden en 8 mensen dit erg te vinden. “Men heeft het recht om te blijven wonen in de stad waar je je leven hebt opgebouwd. Thuis te kunnen blijven wonen”, “Dit probleem geldt niet alleen voor

gezinnen”, “Als dit betekent dat alleen nog topinkomens in de stad kunnen blijven”, en “Als werkende mensen die de ruggengraat van de samenleving”. Daarnaast heeft 1 iemand aangegeven neutraal te zijn / geen mening hierover te hebben. “De stad is voor alle inkomens”.

Zorgen die worden geuit rondom het gebrek aan een plek voor middeninkomens gaan over het verlies van de ruggengraat van de stad, mogelijke tekorten voor essentiële beroepen, leefbaarheid en een gebrek aan diversiteit in de wijken: ‘Het gaat hier juist om de groep mensen die de stad draaiende houden’.

Advies gemeenteraad

- Prioriteit voor bouwen / creëren van woningen voor middeninkomen
- Grotere rol voor woningcorporaties
- Regiefunctie voor gemeente: Utrecht niet alleen voor de rijken, niet alleen voor sociale huur
- Lobby voor landelijk beleid
- Huur-koopwoning, koopconstructie middeninkomen
- Hoger bouwen om ruimte te creëren
- Buitenvijken aantrekkelijk maken, investeren in bereikbaarheid
- Prioriteit voor middeninkomen

Het verdelen van sociale huurwoningen

Individuele hartenkreten

11 van de 171 hartenkreten gaan over het verdelen van sociale huurwoningen. 4 van de 11 hartenkreten gaan over de soort bewoners dat in de sociale huurwoningen zitten en horen te zitten. “Mensen met intussen hoge inkomens die nog steeds een sociale huurwoning bezetten” en “Goed gebouwde sociale huurwoning voor eenieder die onder de inkomensgrens past”. Daarnaast zijn er 3 hartenkreten die in gaan op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. “Betaalbare woonruimte voor éénpersoons huishoudens in zowel huur als koop”. En nog eens 3 hartenkreten die gaan over wachtrijen en urgentie rondom sociale huurwoningen. “Wachtrij verkorten tot één jaar voor een woning”, en “Herzien regels urgentie mbt psychische kwetsbaarheid”. Tot slot is er 1 hartenkreet die specifiek in gaat op dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. “Meer sociale huurwoningen toevoegen > doorstroming komt vanzelf op gang”.



Gesprek

Op de stelling: “de gemeente moet meer sociale huurwoningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie, ook al moeten andere woningzoekenden dan langer wachten op een woning” hebben 7 mensen aangegeven het hier helemaal mee oneens te zijn, en 5 mensen het hier mee oneens te zijn. “Bijzondere doelgroepen krijgen al voorrang”, en “30% voorrang is groot genoeg”. Daarnaast waren er ook 3 mensen die neutraal tegenover de stelling stonden of geen mening hadden. Tot slot was er 1 iemand die het eens was met de bovenstaande stelling. “Je kan de ander niet de schuld geven”.

Advies gemeenteraad

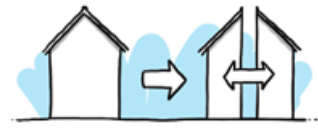
- Maak sociale huurwoningen eerlijker en makkelijker onder iedereen maar vooral voor Nederlanders
- Meer sociale huurwoningen voor alle groepen; experimenteel bouwen / wonen (met vrienden, alternatieve woonvormen)
- Herverdelen is niet de oplossing
- Herzien van de definitie van kwetsbaar, andere manier van urgentie bepalen
- Stimuleren / aantrekkelijk maken van doorstroom onder diverse doelgroepen

Meer woningen door splitsing

Individuele hartenkreten

8 van de 171 hartenkreten gaan over meer woningen door splitsing. Hiervan zijn 7 hartenkreten positief over meer woningen door splitsing.

“Splitsen is een kans -> ook sociaal”, “Veel creatiever omgaan met alle m2 in Utrecht. Leegstand gebruiken, splitsen, tiny houses in de tuin. Zet een premie op lef!”, en “Betaalbaar met redelijkheid splitsing. Dus niet meteen vrachtwagen met eisen komen”. 1 hartenkreet is niet positief over meer woningen door splitsing: “Te veel woningen in de binnenstad worden opgesplitst tbv kamerhuur. Verkamering! Hoge huren, overlast. Niet goed voor de sociale cohesie in de buurt”.



Gesprek

Op de vraag: “hoe belangrijk vind je het splitsen van woningen in Utrecht?” hebben in totaal 10 mensen aangegeven het belangrijk te vinden en 4 mensen het heel belangrijk te vinden. “Grote huizen splitsen is een optie voor meer ruimte”, “Kan grote rol spelen bij helpen jongeren aan woning”, en “Toekomstbestendig: maak makkelijker om te splitsen, maar ook om weer samen te voegen”. Daarnaast gaven 2 mensen aan neutraal te zijn / geen mening te hebben wat betreft deze vraag.

Deelnemers geven aan zich zorgen te maken over de consequenties van splitsing zoals meer druk op de wijk en de leefbaarheid maar de voordelen van splitsen wegen zwaarder. “Voorzieningen van inwonersaantal bijhouden”, en “Spreiding over de stad voor leefbaarheid en diversiteit”.

Advies gemeenteraad

- Financiële obstakels weghalen door bijvoorbeeld subsidies
- Versoepel wet- en regelgeving voor de juiste gevallen; maak criteria om intenties te toetsen. Pand, eigen woning, huurprijs normaal
- Kijk actief naar de doelgroep die je wil bedienen
- Let op spreiding over de stad; geen wijken met alleen gesplitste panden
- Bied splitsingshulp
- Woning delen with friends begeleiden
- Houd rekening met leefbaarheid

Gesprekstabfels n.a.v. de hartenkreten

Bij het onderdeel hartenkreten zijn vier onderwerpen naar voren gekomen die door de groep zijn gedragen als thema voor een gesprekstafel. Deze onderwerpen zijn: 1) Meer aandacht voor mensen met een beperking, 2) Meer aandacht voor alleenstaanden, 3) Alternatieve / bijzondere woonvormen, en 4) Ombouwen van vastgoed tot woningen.

Alternatieve / bijzondere woonvormen

Individuele hartenkreten

12 van de 171 hartenkreten gaan over bijzondere / alternatieve woonvormen. “Ik zou graag zien dat het makkelijk wordt om samen te wonen met vrienden. Steeds meer mensen zijn single, dit is de perfecte oplossing”, “Meer en sneller alternatieve woonvormen zoals wooncoöporaties”, en “Invloed van communities op gezondheid is enorm: soepelere regelgeving is dan wel nodig”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat het belangrijk is om alternatieve woonvormen mogelijk en makkelijk te maken. Dit omdat het helpt tegen leegstand en zorgt voor betaalbare woningen en meer diversiteit. De huidige vraag en aanbod rondom alternatieve woonvormen matcht echter niet. De deelnemers gaven aan dat er facilitaire ondersteuning / begeleiding nodig is vanuit de

gemeente en dat alternatieve / bijzondere woonvormen op de lange termijn bezuinigingen biedt door een verbetering van de publieke gezondheid.

Advies gemeenteraad

- Betere informatievoorziening over alternatieve woonvormen
- Toegankelijke regelgeving
- Grond (goedkoper) beschikbaar stellen; grondbelasting bij niet gebruiken
- Tijdelijke leegstand slim mee om gaan en belang bewoner gaat voor belang speculant
- Financieren wat de bank niet financiert / subsidies

Ombouwen van vastgoed tot woningen

Individuele hartenkreten

6 van de 171 hartenkreten gaan over het ombouwen van vastgoed naar woningen. "Leegstand tegengaan en beter benutten", "Opschieten met leegstand ombouwen", en "Gebruik bestaande bouw (leegstand), ook van kantoren".

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat het creëren van meer woonruimte in bestaande bebouwing niet ten koste mag gaan van natuur en landbouw.

Advies gemeenteraad

- Fiscale maatregelen: boete op leegstand
- Subsidies voor herbestemmingen met voorwaarde: 'betaalbaar wonen'
- In de hoogte uitbreiden van gebouwen
- Regelgeving tijdelijke huur verruimen om leegstand goed in te vullen
- Creatief omgaan met beperkingen in bestaande bouw (bijv. blinde mensen in donkere woningen)
- Tijdelijke woningen op lege kavels
- Verplicht woningen boven winkels
- Faciliteren woongroepen/coöperaties

Meer aandacht voor mensen met een beperking

Individuele hartenkreten

3 van de 171 hartenkreten gaan over aandacht voor mensen met een beperking. "Woonlocatie is essentieel voor mensen met een beperking" en "Sommigen kunnen het huis niet uit omdat er geen lift is".

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat alle woningen bezoekbaar zijn en dat hoogbouw minimaal 2 liften moeten hebben voor toegankelijkheid. Daarnaast gaven de deelnemers aan dat het belangrijk is dat ook mensen met een beperking zelfstandig moeten kunnen blijven wonen zonder te hoeven verhuizen. Mensen met een beperking zijn van alle leeftijden, en hier moet rekening mee worden gehouden.

Advies gemeenteraad

- Geef voorrang voor begane grond woningen
- Houd bij nieuwbouw rekening met toegankelijkheid
- Inclusiever beleid en inclusievere woningen
- Denk aan alternatieve woonvormen om eenzaamheid te voorkomen

Meer aandacht voor alleenstaanden

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat de groep alleenstaanden een diverse groep is die vaak onderdeel uitmaakt van een groter thema. Een belangrijk argument is dat iedereen recht heeft op een woning, ongeacht je gezinssituatie. Verder geven de deelnemers van het stadsgesprek aan dat in financieel opzicht eenpersoonshuishoudens op allerlei vlakken nadeel ondervinden.

Advies gemeenteraad

- Eenpersoonshuishouden behandelen als volwaardige doelgroep en meenemen in beleidsagenda
- Eenpersoonswoningen moeten volwaardige woningen zijn
- Meer financiële mogelijkheden bieden voor eenpersoonshuishouden
- Soepelere regelgeving: jaren huur betalen laten meetellen

Overig hartenkreten

62 van de 171 hartenkreten gingen niet specifiek over één van de gespreksthema's. Onderstaande figuur geeft aan dat zij vooral gingen over doelgroepen die meer woonruimte moeten krijgen (19x genoemd), persoonlijke zorgen over de woningmarkt (13x genoemd) en wet en regelgeving (11x genoemd).

