

Verslag openbare vergadering Commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

Datum 4 november 2021
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Remko Schotsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mevrouw Bijsterbosch, de wethouder de heer Diepeveen, en de leden, de heer E. van der Marel (VVD), mevrouw H. Dekker-Abdulaziz (D66), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw F. de Koning (GroenLinks), mevrouw J. Kleinrensink (GroenLinks), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), de heer D. Bosch (PVV), de heer G. te Hoonte (VVD), de heer R. van der Zweth (PvdA), de heer F. Dekkers (GroenLinks), mevrouw R. Streefland (ChristenUnie), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer T. Schipper (SP), de heer I. el Abassi (Denk), mevrouw M. van Mil (Student&Starter), Mevrouw L. de Vries (PvdD), de heer M. Koning (D66), De heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer M. Hajtic, (Denk), de heer Van Steeg (CDA), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), en mevrouw M. Leenders (Commissiegriffier), mevrouw M. de Vos (Commissiegriffier).
 Tevens aanwezig zijn ambtelijke vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen.

Verslag vergadering Commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

1. Opening.....	2
2. Vaststellen van de agenda.....	2
2.2 Vaststellen van de ingekomen agenderingen.....	2
2.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven.....	3
2.4 Lange termijnagenda.....	4
3. Verslagen.....	5
4. Toezeggingen/Moties.....	5
5. Initiatiefvoorstel Utrechtse Wooncoöperaties.....	6
6. Raadsbrief Bouwvelop en vellen van bomen aan de Ivoordreef/Schriftelijke vragen 2021-197 Ivoordreef.....	30
7. Actieplan betaalbare koopwoningen.....	38
Toezeggingen.....	44

1. Opening

De voorzitter, **mevrouw Bijsterbosch**, opent de vergadering om 10.00 uur en heet de aanwezigen en de volgers van de livestream welkom.

Mededelingen

De wethouder

De wethouder heeft geen mededelingen.

De commissieleden

De commissieleden hebben geen mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het agendapunt transitievisie Warmte daadwerkelijk om 20.00 uur wordt behandeld of dat dat, als daar de ruimte voor is, ook al in de middag behandeld kan worden.

De voorzitter geeft aan dat de commissie het voor het zeggen heeft en vraagt of hier een afspraak over gemaakt kan worden. De voorzitter vraagt of de heer Te Hoonte een voorkeur heeft.

De heer Te Hoonte (VVD) meent dat het voor de woordvoerders op dit onderwerp handiger is als duidelijk is dat het onderwerp vanaf 20.00 uur behandeld wordt.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat zijn woordvoerder deze avond beschikbaar is en stelt voor om dit punt vanaf 20.00 uur te behandelen.

De voorzitter geeft aan instemming in de zaal te zien en stelt voor om dit agendapunt vanaf 20.00 uur te behandelen.
De agenda wordt vastgesteld.

2.2 Vaststellen van de ingekomen agenderingen

De voorzitter deelt mee dat er een raadsvoorstel op de behandelvoorraad staat en vraagt of de commissie hiermee en met de voorgestelde behandeltijd kan instemmen.

De heer Bosch (PVV) vraagt wat de voorgestelde behandeltijd is.

De voorzitter antwoordt dat er 150 minuten is voorgesteld.

De heer Bosch (PVV) geeft aan mee te kunnen leven.

De voorzitter vraagt of er vooraf een raadsinformatiebijeenkomst of een technische bijeenkomst gewenst is. Het betreft het raadsvoorstel Regionale huisvestingsverordening.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat een technische bijeenkomst hem wel handig lijkt.

De voorzitter deelt mee dat dat genoteerd staat en dat dat georganiseerd zal worden.

2.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De voorzitter vraagt of er van de raadsbrieven die op de lijst staan brieven zijn die agendering behoeven.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) geeft aan de raadsbrief over de Evaluatie actieplan middenhuur te willen agenderen. Spreker geeft aan dit tijdens de volgende commissievergadering te willen behandelen en stelt een behandeltijd van een uur voor.

5 **De voorzitter** vraagt wat GroenLinks dan zou willen bespreken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat in de brief de gelegenheid wordt gegeven om input mee te geven voordat er aanpassingen worden gedaan. GroenLinks zou graag van die gelegenheid gebruik willen maken.

10 **De voorzitter** stelt vast dat de meeste fracties hiermee instemmen en vraagt of 75 minuten voldoende zou zijn. De voorzitter stelt vast dat veel fracties eerder denken aan 150 minuten en vraagt mevrouw De Koning om ervoor te zorgen dat er binnen een week een agendering op schrift komt. De voorzitter vraagt of de commissie nog andere zaken wenst te agenderen.

15 **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan eerst een agendering te hebben ingeleverd voor een raadsinformatiebijeenkomst ter plaatse voor Overvecht. Dit kon echter geen raadsinformatiebijeenkomst worden en toen is er gesproken over een werkbezoek op 18 november. Dat kan niet doorgaan en nu is de suggestie om dit op de volgende vergaderdag voor deze commissie te doen in de avond omdat de agenda daarvoor nog niet vol is. Tijdens dit bezoek kan op een aantal plekken in de wijk gesproken worden met initiatiefnemers en kan er gesproken worden met ambtenaren over de uitvoering van de verschillende moties en toezeggingen die er gedaan zijn met betrekking tot de ontwikkelingen in Overvecht. Daarnaast kan er gesproken worden met de Werkplaats.

25 **De heer Te Hoonte (VVD)** meent dat dit een eigen gelegenheidsding is en begrijpt dat het verzoek is om een deel van de vergadertijd van deze commissie te schrappen en vraagt om een toelichting van de raadsadviseur. Spreker vraagt wat de toegevoegde waarde is van een fietstocht in het donker en of het niet verstandig is om een dagdeel overdags te plannen en om 's avonds wel te vergaderen.

30 **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan dat deze suggestie is gedaan omdat de fractie heeft begrepen dat dit dagdeel vrij zou blijven. Het verzoek voor een bezoek in de avond is een nadrukkelijk verzoek van mensen uit de wijk zelf.

35 De commissiegriffier beaamt dat de suggestie is gedaan om een dagdeel van EDW te gebruiken als dit dagdeel vrij zou blijven. Als er zo nog een derde agendering komt dan vreest de griffier dat dat dagdeel niet meer vrij zal zijn en zal er een andere datum gezocht moeten worden.

40 **De heer Te Hoonte (VVD)** stelt dat de Transitievisie Warmte vanavond wordt besproken en geeft aan niet te weten of er voldoende ruimte zal zijn om ook Overvecht te bespreken en het LEAN-project dat is stilgezet. Spreker overweegt, afhankelijk van hoe het vanavond loopt hier een agendering over te doen. Dat gaat dan ook over Overvecht en spreker weet niet of het dan handig is om ook een bezoek aan die wijk te brengen. Spreker stelt dat er vanuit een andere fractie druk wordt gezet op extra dagdelen voor de commissie ROGV en meent dat een aantal projecten van wethouder Diepeveen wellicht in deze commissie besproken zouden kunnen worden.

45 **De voorzitter** licht toe dat als de Transitievisie Warmte vanavond niet volledig behandeld kan worden, 9 december daar ook voor nodig zal zijn. Het lijkt de voorzitter dat het van vanavond afhangt of het voorstel van GroenLinks gaat passen.

50 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan dat er naast EDW ook nog andere commissies zijn en dat zij niet weet wat daar het programma van is. Als daar veel druk op zit dan zou spreker het jammer vinden als zij niet naar een werkbezoek kan omdat zij het woord moet voeren in een andere commissie. Overvecht is naar een andere commissie verschoven en spreker meent dat de raad het zichzelf niet al te moeilijk zou moeten maken door op een donderdag werkbezoeken te organiseren.

55 **De voorzitter** vindt dat een valide punt en meent dat GroenLinks dit vanuit een soort van collegialiteit heeft voorgesteld maar dat dit werkbezoek buiten de vergaderagenda om gaat. De voorzitter meent dat er een ander goed moment voor dit werkbezoek te vinden moet zijn.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan de suggestie gedaan te hebben vanuit de gedachte dat dat moment vrij zou zijn. Als vanavond duidelijk wordt dat dat niet zo is, dan zal er naar een ander moment gezocht moeten worden.

De voorzitter meent dat de fracties hier met elkaar wel uit zullen komen. De voorzitter vraagt of er nog andere punten geagendeerd moeten worden. De voorzitter stelt vast dat de agenda voor 9 december nu is ingevuld.

2.4 Lange termijnagenda

De voorzitter geeft aan veel categorieën in de lange termijnagenda te zien, welke haar niet allemaal even relevant lijken te zijn. Zo is er de categorie 'aan de raad' waarmee er bij de raad de indruk gewekt kan worden dat de andere zaken niet aan de raad zouden zijn. Dat is echter niet het geval. De voorzitter vraagt de wethouder aan te geven waarom zaken vanuit het college dringend gewenst of vanuit maatschappelijk oogpunt zeer gewenst zijn.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat het actieplan Middenhuur net bij de agendering ter plaatse langskwam. Dit betreft de evaluatie van het actieplan. Er is eerder gesproken over een tweetrapsmodel, eerst de evaluatie in de commissie bespreken en het college verwerkt dan de zaken die het meekrijgt in een aanpassing van het plan. Het college voorziet, in de strakke planning, dat het 12 januari met een voorstel hiervoor kan komen. Dit punt zou dan in de commissievergadering van 17 februari behandeld kunnen worden zodat er nog besluitvorming in deze raad kan plaatsvinden. Er is veel aandacht in de media voor de opkoopbescherming en het college is daar ook druk mee bezig. Dit vraagt om snelheid én om zorgvuldigheid als het gaat om de afbakening van het gebied en de prijsgrens. Het college voorziet dat het op 19 januari met een voorstel tot wijziging van het lokale deel van de huisvestingsverordening kan komen waarin de opkoopbescherming is opgenomen. Dit zou dan ook in de commissievergadering van 17 februari behandeld kunnen worden en op 10 maart in de raad.

De voorzitter geeft aan dat dit betekent dat het actieplan Middenhuur uiterlijk een week voor de commissievergadering aangeleverd wordt.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat D66 graag het actieplan Besparen van energie graag in Q1 wil behandelen. Spreker stelt een behandeltijd van 60 minuten voor.

De voorzitter stelt dat de vraag aan het college is of dit nog in deze collegeperiode behandeld kan worden en vraagt of daar steun voor is.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de coalitie nog heel veel wil bespreken en dat voor dit punt door het college is aangegeven dat het aan de raad is. De coalitiepartijen geven nu aan dat dit punt toch vooruitgeschoven moet worden. Deze partijen zouden volgens spreker dan ook aan moeten geven wat naar achteren geschoven kan worden. Als dit het enige punt is dan zal het nog wel behapbaar zijn maar spreker geeft aan niet zeker te weten of dit het enige punt is.

De voorzitter geeft aan dat dit ook afhankelijk is van of de commissie nog brieven wil gaan agenderen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan mee te gaan met de prioriteiten die het college aangeeft. Spreker meent dat het punt van de heer Te Hoonte valide is, wat wordt er als eerste gedaan en hoe wordt de puzzel in de commissies gelegd. Spreker wenst prioriteit te geven aan de punten die rondom wonen geel zijn gemarkeerd, gezien de wooncrisis. Spreker vraagt of er niet gemikt was op het nog dit jaar bespreken van de opkoopbescherming, om het in januari in te kunnen laten gaan.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) steunt de woorden van D66 en meent dat het actieplan Besparen in Q1 besproken zou moeten worden. Naast een wooncrisis is er ook sprake van een klimaatcrisis.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan de urgentie van de opkoopbescherming niet te zien aangezien er praktisch geen transacties zijn in Utrecht. Daarnaast is dit een regionale aangelegenheid en spreker vraagt hoe de besluitvorming in andere raden van de U-10 of U-16 gaat verlopen.

De voorzitter stelt dat dit over het lokale deel gaat.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) geeft aan dat het fijn zou zijn als het actieplan Besparen wel in Q1 besproken zou kunnen worden. Vanwege de toenemende energieprijzen is dit voor GroenLinks een urgent punt. Als het past zou het fijn zijn als dat zou lukken.

De voorzitter vraagt de wethouder of dit mogelijk is.

Wethouder Diepeveen licht toe dat de planning nu is dat het college dit plan in Q4 aanbiedt waarmee behandeling in Q1 2022 goed mogelijk is. Het is nog niet helemaal zeker of het aanbieden in Q4 lukt. Deze bespreking zorgt echter weer voor wat extra urgentie bij het college. De voorzitter stelt voor deze urgentie als dringende aanmoediging te zien. De commissie wordt meegegeven dat als zij volgende maand 101 eigen agenderingen doen, dit gevolgen zal hebben voor de ruimte voor de bespreking van het actieplan Besparen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt niet te hopen dat er bij volgende commissievergaderingen even lang gesproken zal worden over de agenderingen, al ziet hij er ook wel de positieve effecten van. Spreker meent dat richting de verkiezingen de agenda's overvol zullen raken en wil dit voorkomen omdat er ook tijd moet zijn om campagne te kunnen voeren. De commissie wordt opgeroepen om hier oog voor te hebben.

De heer Te Hoonte (VVD) meent dat het goed is om in de geel gemarkeerde vakjes nog iets scherper te zijn door bijvoorbeeld een rode categorie toe te voegen voor zaken waarbij een wettelijke termijn kan verlopen zodat de gemeente niet in gebreke komt.

De heer Van der Zweth (PvdA) geen aan nog geen antwoord te hebben gekregen op zijn vraag.

Wethouder Diepeveen stelt al aangegeven te hebben dat zowel snelheid als zorgvuldigheid betracht moeten worden. Het nieuws uit Amsterdam dat gisteren kwam leidt tot besluitvorming in de Amsterdamse raad in februari. Het Utrechtse college wil besluitvorming in de raad laten plaatsvinden op 10 maart. Het blijkt, ook in andere steden, dat deze tijd nodig is. De wethouder geeft aan de suggestie om wettelijke termijnen in een volgende versie van de lange termijnagenda nog scherper af te bakenen een goede suggestie te vinden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat er ook een categorie is 'in samenhang met inwerkingtreding Omgevingswet' is. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is al een paar keer vertraagd en spreker geeft aan niet te weten hoe dit nu in de tijd zit en vraagt welke tijdshorizon nu past bij de punten die daar staan genoemd.

De voorzitter geeft aan dat dit bij een volgende versie van de lange termijnagenda ook verduidelijkt zal worden.

3. Verslagen

Er zijn geen verslagen om te bespreken.

4. Toezeggingen/Moties

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen of opmerkingen zijn en licht toe dat de lijst met toezeggingen daarmee is vastgesteld. De voorzitter schorst de vergadering om 10.28 uur.

5. Initiatiefvoorstel Utrechtse Wooncoöperaties

De voorzitter heropent de vergadering om 10.31 uur.

De voorzitter geeft aan het feestelijk te vinden als raadsleden met enthousiasme en noest werk met een initiatiefvoorstel komen. Mevrouw De Koning en de heer Wijmenga hebben een initiatiefvoorstel geschreven over wooncoöperaties omdat deze in de praktijk tegen veel hindernissen oplopen. GroenLinks en de ChristenUnie willen wooncoöperaties ondersteunen met een onafhankelijk steunpunt, hulp geven bij het verwerven van nieuwe locaties en willen een nieuwe financiële regeling. Het doel is een blijvend betaalbaar segment in de Utrechtse

woningmarkt te creëren. Het initiatiefvoorstel zal in twee termijnen worden besproken en hier zijn 120 minuten voor gereserveerd. De fracties kunnen reageren op het voorstel en op de wensen en bedenkingen die het college heeft meegegeven. Vervolgens krijgen de initiatiefnemers het woord en dan de wethouder.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat dit plan bij de VVD vragen oplevert. Spreker stelt dat de bottlenecks op de Utrechtse woningmarkt bekend zijn. De stad is ongekend populair en zal dat blijven alleen al omdat Utrecht in Nederland ligt. Er willen potentieel meer mensen naar Utrecht dan dat Utrecht daarvoor wil of kan bouwen. Utrecht wil daarnaast een plek bieden voor alle typen woningzoekenden. Daar zijn ook mensen bij die het wonen samen willen organiseren. Daar is geen enkel liberaal principe op tegen en kennelijk mag er ook sprake zijn van eigenbelang. Wat wel vervelend is, is dat de overheid hier blijkbaar mee moet helpen, waardoor het iets minder liberaal wordt. Dat neemt echter niet weg dat de gemeente een rol kan vervullen bij de informatievoorziening. De fractie kan zich ook nog voorstellen dat de gemeente een rol speelt bij het aangeven van potentiële locaties en het bijbehorende bestemmen. In dat licht ziet de fractie aansluiting bij het actieplan Betaalbare koop waar ook de informatieve rol van de gemeente wordt benoemd. De VVD meent dat eigen initiatief ook eigen inspanning mag vragen. Het verdient dan ook aanbeveling om de formatieve capaciteit aansluiting te laten vinden bij het actieplan Betaalbare koop en ook de financiering zo te regelen aangezien dit nu tijdelijk is geregeld. Spreker meent dat de makke van het plan, net als bij het actieplan Betaalbare koop, ligt in de financiële paragraaf. Die ontbreekt namelijk de vraag is of dit plan geen financiële consequenties heeft. Bij Betaalbare koop ziet de fractie het voordeel van een mogelijke vermogensaanwas en het bijdragen aan de noodzakelijke doorstroming en dit ontbreekt op papier bij de wooncoöperaties.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de VVD zegt dat het niet meedoet omdat het huurwoningen betreft en geen koopwoningen.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat niet gezegd te hebben. Spreker stelt dat het geen huurwoningen zijn, het betreft koopwoningen van een juridische entiteit die in particuliere handen is.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat de VVD betoogt dat er geen sprake is van vermogensaanwas zodat mensen kunnen doorstromen. Daarmee wordt gezegd dat er gehuurd wordt en omdat er dan geen vermogen wordt opgebouwd, dat voor de VVD niet voldoende is.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat dat inderdaad de vraag is en stelt dat hij daar later op terug zal komen. spreker stelt dat bij de wooncoöperaties de potentiële vermogensopbouw verschuift naar de vereniging. Dan ontstaat de situatie dat de bewoners relatief goedkoop kunnen wonen maar dat de verhuurder steenrijk zou kunnen worden in de huidige markt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat dat zo zou kunnen lijken maar meent dat hierover is nagedacht. Spreker stelt dat de tarieven zoals vastgesteld in de grondprijzenbrief voor sociale huur zouden kunnen gelden, evenals de regeling voor meerwaardeafdracht voor het social smaldeel van een dergelijke ontwikkeling.

De heer Van der Marel (VVD) stelt te hopen dat dit punt onderdeel is van de beantwoording. In het voorstel wordt namelijk niet over grondprijzen gesproken. De vraag is dan ook met welke grondprijzen gerekend gaat worden. Als het bezit in waarde sterk toeneemt is er sprake van een particulier bestuur dat potentieel over een behoorlijk vermogen gaat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat als er sprake is van meerwaardeafdracht over de grond bij verkoop, er geen vermogensaanwas is. Er zou dan alleen vermogensaanwas voor het pand zijn en die kan ook begrensd worden.

De heer Van der Marel (VVD) stelt op dezelfde lijn te zitten. Dit zijn goede vragen die wel beantwoording moeten worden. In een voorbeeld van 50 woningen is een bouwbudget van tien tot 12 miljoen euro nodig waarbij de gemeente tot drie of vier miljoen een garantstelling zou kunnen geven via een achtergestelde lening. Los van het risicobeslag heeft dit financiële consequenties.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) sluit aan bij deze vraag en vraagt wat er gebeurt als een wooncoöperatie meer inkomsten krijgt of meer waarde en of dan de meerwaardeafdracht geldt. Spreker vraagt of er de mogelijkheid is dat als er meer verdiend wordt, het geld weer naar de gemeente terugvloeit.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat de VVD sprak over een garantstelling van 30% en vraagt of de VVD een voorstander is van garantstellingen naar private partijen.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt daar wel voorstander van te zijn als het past binnen een volkshuisvestelijke opgave van de gemeente. Spreker vervolgt en geeft aan het verstandig te vinden dat het college het geen goed idee vindt om jaarlijks minimaal twee locaties beschikbaar te stellen voor wooncoöperaties. Zoals het college aangeeft is een streefcijfer beter en de VVD zou het willen beperken tot een maximum van twee locaties waardoor je het risico beperkt. Spreker geeft aan niet meteen te willen zeggen dat het het voorstel niet steunt omdat hij ziet dat er wel behoefte is aan wooncoöperaties.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan het eens te zijn met het loslaten van een minimum en vraagt waarom de VVD een maximum wil opnemen. Spreker meent dat dit instrument kan bijdragen aan veel betaalbare woningen en wenst hier geen maximum op te zetten.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt geschrokken te zijn van wat er over Amsterdam werd gezegd in het voorstel. Daar zou het streven zijn om 10% van de woningen in een wooncoöperatie onder te brengen wat zou neerkomen op 40.000 woningen. Voor Utrecht zou dat ruim 20.000 woningen zijn wat 1.000 woningen per jaar betekent en spreker vraagt zich af of de gemeente dat risico zou moeten nemen. Spreker vraagt hoe de initiatiefnemers en de wethouder het risicobeslag voor de gemeente zien.

Spreker vraagt in hoeverre de wooncoöperatie in staat is of afdwingbaar is om een gedifferentieerd huurprijzen beleid te voeren. Er wordt immers over een grote diversiteit gesproken en het lijkt de VVD wrang als mensen die hiervoor kiezen en meer inkomen hebben of krijgen met overheidssteun een woning bewonen. Spreker stelt dat dat niet in lijn is met het beleid voor doorstroming en dat de subsidie daar ook niet voor bedoeld is. Spreker vraagt of het niet wijs is om bij de voorgestelde organisatorische ondersteuning te komen tot standaard statuten zodat de gemeente weet hoe de overheidscoöperaties zijn georganiseerd en tot een eenduidig afsprakenkader kan komen. Spreker stelt dat de subsidieregeling die opgetuigd gaat worden ten goede dient te komen aan Utrechters.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan te lezen dat het het sociale en het middensegment betreft. De VVD spreekt over geen vermogensaanwas en voor deze groepen zou dat goed passen. Echter, als mensen met eigen vermogen instappen zou het financiële risico voor de gemeente kleiner gemaakt kunnen worden en spreker vraagt hoe de VVD daar tegenover staat.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat hoe minder de gemeente hoeft bij te dragen, hoe beter het is. Dan zou dit initiatiefvoorstel wellicht niet nodig zijn geweest.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat je dan de situatie ingaat dat je gesubsidieerd goedkopen woningen gaat aanbieden aan mensen die zelf best vermogend zijn en vraagt of de VVD daar ook een dilemma in ziet.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt daarom deze vraag te stellen. Waar het om gaat is dat mensen in een woongroep willen wonen. Zij hebben allemaal hun eigen financiële profiel en spreker is er dan kritisch op dat er mensen zijn die steun krijgen terwijl ze dat niet nodig hebben.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) geeft aan dat als je in een wooncoöperatie wilt wonen je niet de hypotheek kunt krijgen als bij een eigen woning. Binnen wooncoöperaties kun je niet 100% maar slechts 70% krijgen waardoor het wonen in een wooncoöperatie niet voor iedereen haalbaar is. Wonen in wooncoöperaties zorgt ervoor dat mensen betrokken zijn en actief zijn in hun wijk. Spreker geeft aan zoekende te zijn wat de VVD zegt omdat zij meent dat wooncoöperaties veel op kunnen brengen.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat deze punten een reden kunnen zijn om achter het voorstel te kunnen staan. In het voorstel wordt gesproken over sociaal, middenhuur en vrije sector

en de laatste groep zou wel een hypotheek moeten kunnen krijgen. Deze groep zou dan in dit voorstel meeliften wat betekent dat er in de pay back afspraken gemaakt moeten worden.

5 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** Meent dat het financieringsvoorstel van GroenLinks op misverstanden berust. Er worden huurwoningen gefinancierd, koopwoningen kunnen binnen een coöperatie 100% worden gefinancierd.

De voorzitter licht toe dat interrupties op de huidige inbreng dienen in te gaan.

10 **De heer Schipper (SP)** maakt een punt van orde. Spreker stelt dat er meer debat gewenst was en dat daarom interrupties niet meer van de spreektijd af gaan. Spreker stelt dat de heer Bos deze afspraak nu aan het ondermijnen is en vindt dat heel storend.

15 **De voorzitter** geeft aan het daar mee eens te zijn en hoopt dat alle leden verantwoordelijk met de interrupties om zullen gaan.

20 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** meent dat als gekozen is om de spreektijden los te laten om ruimte te geven aan het debat, deze ruimte er ook moet zijn. Spreker constateert dat de ruimte voor debat juist wordt ingeperkt.

De voorzitter meent dat die ruimte er juist wel is maar dat de wens is om te voorkomen dat er debatten binnen debatten worden gevoerd. De heer Bos heeft tijdens de inbreng van GroenLinks alle ruimte om te interrumperen.

25 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** stelt dat het geen gratis tijd is.

De voorzitter beaamt dat en stelt dat de tijd van alle fracties is.

30 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan dat wordt gesteld dat een hoger eigenaarschap een positieve impuls kan geven aan de leefomgeving en geeft aan het daar mee eens te zijn. Met betrekking tot de financiële kant is spreker het meer met Stadsbelang Utrecht eens. Spreker stelt dat er drie criteria worden genoemd voor Utrechters om aan te tonen dat zij in aanmerking komen. Spreker vraagt welke criteria leidend zijn en of het en en is, of dat het of of is. Spreker vraagt of een zelfstandige ook in aanmerking kan komen aangezien er alleen gesproken wordt over een contract en een werkgeversverklaring.

35 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** meent dat het met de wooncoöperaties gerommel in de marge is. Veel initiatieven leiden tot niets en dat komt meestal door de financiën of door de ruimte. GroenLinks en de ChristenUnie willen hiervan af. Met betrekking tot beslispunt 2 ziet het college het publieke belang en spreker wil hieraan de voorwaarde hechten dat het publieke belang geborgd dient te worden. Te denken valt aan erfpacht, koopprijsbegrenzing bij wederverkoop en huurprijsbegrenzing als er door de initiatiefnemers tot verhuur wordt overgegaan. Met betrekking tot beslispunt 3.a ziet spreker het voordeel niet. Stadsbelang Utrecht weet niet wat de kwartiermaker de afgelopen jaren heeft gepresteerd. Spreker geeft aan de implementatie van nieuwe woonvormen niet te zien en zou graag voor de raadsbehandeling een opgave van de resultaten van de inspanningen van deze functionaris willen zien. Spreker wil weten hoe belangrijk deze functionaris voor de stad is geweest en de wethouder wordt gevraagd deze opgave toe te zeggen. Met betrekking tot de punten 3.b en 3.c vraagt waarom de gemeente een extern steunpunt zou moeten subsidiëren als de kennis al in huis is. Spreker geeft aan dat Stadsbelang Utrecht artikel 5 zou willen schrappen. Gevraagd wordt waarom de onrendabele top van particuliere initiatiefnemers gedicht zou moeten worden of waarom de gemeente met garantstellingen zou moeten komen. Spreker meent dat het instrument via de grondprijzen voordelen genoeg biedt om te komen tot een verbeterde basis om tot dit soort initiatieven te komen.

55 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** stelt dat er nu veel geld wordt gereserveerd voor een extern aanspreekpunt en vraagt of de tijdelijke kwartiermaker voor een lager bedrag gecontinueerd zou kunnen worden voor Stadsbelang Utrecht een beter passende oplossing zou zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat er een budget is voor nieuwe woonconcepten. De vraag is of dat voor een lager bedrag moet. Het is vooral belangrijk dat er getoond wordt wat de resultaten van het werk van de kwartiermaker is. Deze functionaris zou uit het budget betaald kunnen worden met de eerder gestelde voorwaarden en spreker stelt dat dan een extern aanspraakpunt niet meer nodig is. Met het geld dat dan uit beslispunten 3.b en 3.c vrijkomt zou dan voor een stukje funding gezorgd kunnen worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat er 5 ton gereserveerd is voor nieuwe woonconcepten en stelt dat er nu 1,5 ton gereserveerd is voor deze post. Spreker vraagt wat voor Stadsbelang Utrecht de ideale besteding van deze 5 ton zou zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan het niet erg te vinden als dat procesgeld is. Spreker stelt in de stad te horen dat initiatieven voor wooncoöperaties constant stuklopen. Als de procesbegeleiding beter gedaan dan worden door een interne functionaris dan vindt spreker dat goed. Het budget zou daar deels voor gebruikt kunnen worden. Spreker vervolgt en meent dat het instrument van grondprijzen voor sociale huur of middenhuur prima gebruikt zou kunnen worden om dergelijke initiatieven in beeld te kunnen brengen en tot een beter succes te laten leiden.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) meent dat in punt 5 is vastgelegd dat meerder mensen een wooncoöperatie kunnen starten en als dit geschrapt zou worden zouden alleen mensen met vermogen wooncoöperaties kunnen starten. Spreker vraagt of Stadsbelang Utrecht ook van mening is dat andere mensen ook wooncoöperaties moeten kunnen starten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat in artikel vijf wordt geregeld dat de gemeente garant staat voor 30%. Spreker meent dat het instrument van de grondprijzenbrief voldoende is om initiatieven waar te kunnen maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) dankt de initiatiefnemers voor het voorstel. Wooncoöperaties geven volgens spreker mensen de mogelijkheid om collectief betaalbare woningen te realiseren. Dit komt ten goede aan de betaalbaarheid van de stad die onder druk staat en geeft mensen eigenaarschap en zelfbestuur. Dat kan op de sympathie van de PvdA rekenen. Er ligt een enorme opgave met betrekking tot het realiseren van meer betaalbare woningen en dit voorstel kan helpen. Tegelijkertijd gaat dit over een specifieke groep en mankracht en middelen kunnen maar één keer worden uitgegeven. Gevraagd wordt of de initiatiefnemers denken dat deze zaken elkaar kunnen bijten en hoe dit voorstel bijdraagt aan de grote opgave die er ligt. Spreker meent dat de mensen die hier aanspraak op zullen maken eerder mensen zijn die de weg weten te vinden en die zich kunnen organiseren. Dit terwijl het juist ook het doel is om andere groepen mensen te bereiken als het gaat over betaalbaar wonen.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) geeft aan de zorg te begrijpen maar geeft ook aan dat er voorbeelden zijn van mensen die een wooncoöperatie willen starten en meent dat dat juist heel wisselende groepen zijn. Te denken valt aan mensen die gezamenlijk oud willen worden maar ook aan jongeren die bij Place2BU willen uitstromen, of dertigers met een klein inkomen. Spreker vraagt welke groep de PvdA denkt aanspraak te zullen gaan maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan niet gezegd te hebben dat het een specifiek groep is maar stelt dat het wel wat van mensen vraagt en het zo een groot compliment waard zijn als het lukt. Binnen het sociale segment ligt dit echter voor veel mensen buiten het bereik en dat is juist een groot deel van de opgave voor betaalbare woningen in de stad. In die balans is de vraag aan de initiatiefnemers gesteld.

Spreker vervolgt en vraagt hoe de initiatiefnemers zorgen voor toegankelijkheid voor de brede groep. Spreker stelt de mening van het college dat het om betaalbare woningen moet gaan te delen. Dat betekent sociaal of middelduur, maar niet duurder dan dat. Spreker stelt dat dat ook duurzaam afgesproken dient te worden, zonder maximumtermijn. Er staat in het voorstel dat duurzame betaalbaarheid door erfpacht kan worden geborgd en dat bij verkoop meerwaardeafdracht kan plaatsvinden. Spreker vraagt of de initiatiefnemers het er mee eens zijn dat dat wat dwingender opgenomen zou moeten worden en dat dat, zeker als er gemeenschapsgeld bij komt kijken, altijd het geval moet zijn.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan het doel van betaalbaarheid met de PvdA te delen en vraagt hoe de PvdA tegen het betaalbare koopsegment aankijkt. Dat ontbreekt in het voorstel.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt te menen dat daar een ander plan voor is.

Spreker stelt dat er nu gelukkig terughoudend wordt omgegaan met de verkoop van gemeentelijk vastgoed en stelt dat dat ook zo moet blijven. Er zou gezocht moeten blijven worden of gemeentelijk vastgoed ingezet kan worden voor de voorzieningen in de stad en er zou, ook niet voor dit doel, overgaan moeten worden tot verkoop. In het voorstel staat dat dat wel aan de orde zou kunnen zijn en de initiatiefnemers worden gevraagd of zij delen dat er terughoudend omgegaan moet worden met de verkoop van gemeentelijk vastgoed.

Mevrouw Zwinkels (CDA) snapt het punt van de PvdA over duurzame betaalbaarheid maar stelt dat het uiteindelijk wel een particulier initiatief is. Spreker vraagt hoever de bemoeienis van de overheid is op de lange termijn en of dit onderdeel wordt van de begroting of van Verbonden Partijen en of er gemonitord of gehandhaafd zou moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt benieuwd te zijn wat de initiatiefnemers daar over te zeggen hebben. Zo ver ging de opmerking van spreker niet. Spreker stelt dat als er gemeenschapsgeld bij komt kijken, hier afspraken over gemaakt kunnen worden en dat het in de basis moet gaan over het toevoegen aan de sociale woonvoorraad. De initiatiefnemers worden gevraagd dit wat steviger op te nemen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt dat er nu extra randvoorwaarden worden gesteld, zo gaat het alleen nog maar over sociale huur en zou een initiatief in een hoger segment waar minder steun van de gemeente nodig is, niet meer passen.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt over sociale en middenhuur te hebben gesproken. Spreker meent dat de initiatiefnemers hebben opgenomen dat het vooral over betaalbare woningen moet gaan en heeft gevraagd of dit niet wat dwingender opgenomen zou moeten worden.

De heer Schipper (SP) deelt de complimenten over de arbeid en inzet die de initiatiefnemers hebben geleverd. Spreker geeft aan iedereen zijn woonvorm te gunnen maar vraagt zich wel af of de gemeente een bank van lening moet gaan spelen. Dat zou iedere starter wel willen zien en de initiatiefnemers worden om een reactie gevraagd. Spreker deelt de kritiek van de VVD over het ontbreken van het financiële kader. Spreker betreurt het dat het budget na 2022 ontbreekt, in feite wordt er gezegd dat dat maar bij een volgende coalitie geregeld moet worden. De initiatiefnemers hebben zelf aangegeven dat dit voorstel ten kosten kan gaan van de sociale en middenhuur en spreker vraagt of dit voorstel wel voldoende bijdraagt aan de enorme woningopgave in de stad. Spreker licht toe dat er al een Stadsmakersfonds bestaat en dat de SVN dit ook al doet en vraagt wat de meerwaarde van dit voorstel is.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) dankt GroenLinks en de ChristenUnie voor het voorstel. Dit is een belangrijk onderwerp en spreker stelt dat initiatiefnemers tegen zoveel drempels aanlopen dat zonder gemeentelijke actie er geen wooncoöperaties zullen komen. De PvdD vindt dit soort initiatieven belangrijk omdat ze niet alleen bijdragen aan betaalbaar wonen maar ook de betrokkenheid van bewoners en de sociale cohesie bevorderen. Spreker stelt dat het gebrek aan ruimte misschien nog wel meer beperkend is dan het financieringsprobleem. De doelstelling is om minimaal twee locaties per jaar beschikbaar te stellen waarop het college negatief heeft geadviseerd aangezien dit in de huidige markt niet reëel zou zijn. De PvdD vindt die reactie zorgelijk omdat als twee locaties niet reëel zouden zijn niet duidelijk is wat dan wel een reëel aantal is. De fractie vond het aantal van twee best bescheiden en meent dat het goed is om een meetbare ambitie in het voorstel opgenomen te houden zodat ergens naar toe gewerkt kan worden. De initiatiefnemers worden gevraagd hoe reëel zij het achten om op termijn twee locaties per jaar beschikbaar te kunnen stellen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan het advies van het college te volgen om het minimum van twee los te laten maar om dit wel als een streven aan te houden. Dit omdat bij een ontwikkeling het zo zou kunnen zijn dat door de grond aan een woningcorporatie te geven te

gunnen dit leidt tot meer betaalbare woningen dan bij een wooncoöperatie. Gevraagd wordt of het vanuit die gedachte niet beter is om dat harde minimum los te laten.

5 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** geeft aan die gedachtegang te snappen en licht toe later in haar inbreng terug te komen op de beperkte ruimte en ten koste van wat een wooncoöperatie kan gaan. Evenwel, door een doelstelling op te nemen kun je meten waar je naar toe gaat en zou je kunnen concluderen dat de doelstelling niet wordt gehaald. Als er echter helemaal geen
10 doelstelling wordt opgenomen is er straks een mooi actieplan waar hard aan gewerkt is en blijkt dat het nooit lukt. Spreker meent dat het daarom goed is om vast te houden aan een meetbare doelstelling.

15 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan het met het college eens te zijn dat dit een treefwaarde zou moeten zijn. Dat kan ook als doelstelling gezien worden. De PvdD heeft zelf al aangegeven dat er een gebrek aan ruimte is en spreker vraagt waarom een streefwaarde voor de PvdD minder waard is dan een doelstelling.

20 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** meent dat het semantisch is, spreker vindt het belangrijk dat er iets hards wordt opgenomen waar de partijen elkaar aan houden en wat serieus genomen wordt. Spreker vervolgt en geeft aan dat de PvdA al benoemde dat mankracht en middelen beperkt zijn en spreker meent dat ruimte wellicht de meest beperkende factor is. De fractie vraagt zich net als Student&Starter af ten koste van wat dit voorstel gaat. De initiatiefnemers worden gevraagd of hier
25 over gesproken is en welke afwegingen daarin gemaakt zijn. Er is gekeken naar het actieplan van Amsterdam waar de ambitie is uitgesproken dat in 2040 10% van de Amsterdamse woningen is ondergebracht in een wooncoöperatie en spreker geeft aan dat de PvdD een dergelijke ambitie mist in het initiatiefvoorstel. Spreker vraagt waarom een dergelijke ambitie niet in dit plan is opgenomen.

30 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** vraagt of mevrouw Sasbrink die ambitie omgezet zou willen zien in een streefcijfer of in een harde afspraak.

35 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** meent dat ambitie een woord is waar je flexibel mee om kunt gaan. Spreker vond de 10% van Amsterdam best veel en meent dat hier voor Utrecht door de initiatiefnemers en hun ondersteuning over is nagedacht. De vraag aan de initiatiefnemers is hoe daar over is nagedacht en waarom dit niet in het voorstel staat.
40 Spreker vervolgt en geeft aan dat het idee van een aanspreekpunt aanspreekt, evenals de garantstelling of financiering omdat dit in de ontwikkelfase vaak een te hoge drempel is. Het heeft de steun van de PvdD om hier stappen in te zetten zodat er tenminste iets gebeurt. Het college heeft aangegeven dat er meer onderzoek nodig is en gevraagd wordt hoe lang dat zal gaan duren en wat dat betekent voor de termijn waarop er met pilots voor wooncoöperaties gestart kan worden.

45 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** complimenteert de initiatiefnemers voor het zeer uitgebreide plan en raadsvoorstel. Spreker geeft aan dat de fractie het een mooi idee vindt maar dat ook de vraag is waarom wooncoöperaties zo veel meer waard zijn voor de stad dan andere initiatieven en woonconcepten. Zo zijn er initiatieven van bijvoorbeeld ouderen en van de lhbt-gemeenschap en dit zijn vaak ook Cpo's en in dit initiatiefvoorstel wordt dit expliciet uitgesloten. Dit, terwijl de betrokkenheid bij de stad en de meerwaarde bij Cpo's evenveel aanwezig is als bij
50 wooncoöperaties. Gevraagd wordt hoe de initiatiefnemers hier tegenaan kijken en of zij, in ieder geval bij de ondersteuning, een plek zien voor dit soort initiatieven. Spreker geeft aan benieuwd te zijn naar de reactie van de initiatiefnemers op de reactie van het college en of zij de kritische punten van het college gaan overnemen. D66 vindt het een goed idee om de kwartiermaker binnen de gemeente structureel te maken en deze te laten functioneren als aanspreekpunt. Het lijkt de fractie veel beter om dit intern te doen, dat scheelt een aanbesteding en geld en de expertise is dan in huis. Zo kun je ook borgen dat het binnen de kaders blijft die de raad afsprekt. De initiatiefnemers worden om een reactie gevraagd.
55 Spreker stelt al eerder aangegeven te hebben betaalbare koop ook heel belangrijk te vinden. De wooncoöperaties zijn alleen gericht op huur en spreker vraagt of, met strenge afspraken, betaalbare koop of sociale koop ook toegevoegd kan worden en of de initiatiefnemers dat zien zitten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat dat doet met het eigendom van die woningen binnen een vereniging. Spreker vraagt of deze woningen dan geen onderdeel meer zijn van de vereniging.

5 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan dat ook niet te weten. Spreker stelt dat de vereniging eigenaar is van wat er gecreëerd wordt en meent dat dan ook gezegd kan worden dat er een sociale koopconstructie kan zijn waarbij na verkoop het geld weer in de vereniging kan terugvloeien.

10 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vraagt of het idee is dat meerwaarde na verkoop zou moeten terugvloeien naar een fonds van de vereniging.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) antwoordt dat dat een optie zou kunnen zijn. In andere steden gebeurt het nu wel eens via woningcorporaties dat de winst wordt gedeeld of helemaal terug wordt gegeven in de vorm van meerwaardeafdracht-achtige constructies.

15 Met betrekking tot besispunt 6 is D66 het eens met het college dat de middelen worden ingezet die op dat moment beschikbaar zijn en dus niet helemaal de conversieregeling.

Spreker vraagt hoe het zit met de duurzaamheidseisen die de gemeente heeft voor andere reguliere bouwprojecten en hoe dat hier wordt toegepast.

20 Spreker stelt dat financiering of garantstelling iets kost en vraagt met hoeveel geld de raad rekening moet houden.

Via een interruptie heeft spreker al gevraagd of als een wooncoöperatie meer vermogen of inkomsten krijgt, dat dan terugvloeit naar de buurt of naar de gemeente en hoe de gemeenschap daarvan gaat profiteren. Daarbij valt te denken aan het verbeteren van de openbare ruimte met meer groen of speelplekken.

25 De indieners worden gevraagd hoe de structurele financiering na 2022 wordt georganiseerd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het CDA het altijd mooi vindt als er vanuit de buurt initiatieven worden genomen om de buurt prettiger te maken en vraagt of D66 nu net stelde dat een wooncoöperatie financieel moet gaan bijdragen aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

30 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** meent dat het goed zou zijn dat als de gemeente bijdraagt aan het creëren van een wooncoöperatie, en dat als deze meer vermogen krijgt, de wooncoöperatie iets terugdoet voor de gemeente. Dan kan in de vorm van het toevoegen van meer groen of speelruimtes.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat dit een principiële punt is en vraagt of de wooncoöperaties dan ook gaan bepalen waar het geld aan uitgegeven wordt of dat zij alleen de rekening toegestuurd krijgen.

40 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan bedoeld te hebben dat de wooncoöperaties een bijdrage zouden kunnen leveren. Dit in plaats van het nogmaals subsidie aanvragen bij de gemeente. Het zou daarnaast ook zo kunnen zijn dat het geld gewoon wordt teruggestort als er een lening is geweest.

45 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan niet veel van D66 te hebben gehoord over de mogelijkheid van dubbele subsidiëring. Enerzijds krijgen de wooncoöperaties goedkope grond en aan de andere kant is er de garantstelling van 30% en spreker vraagt hoe D66 daarin staat.

50 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan dat in het voorstel staat dat een van de knelpunten waar wooncoöperaties tegenaan lopen is dat zij maar een deel van de hypotheek kunnen krijgen en dat dat met dit voorstel volgemaakt wordt tot 100%. D66 staat daar op zich achter maar wil weten hoeveel dat de gemeente gaat kosten. Die vraag heeft spreker ook zojuist gesteld.

55 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan dat zijn vraag, naast de garantstelling, nog steeds staat over hoe D66 staat ten opzichte van de goedkope grond.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) antwoordt dat als dit sociale huur en middenhuur toevoegt dat net zo geldt als initiatieven vanuit bijvoorbeeld een woningcorporatie. D66 ziet dit niet als

dubbele subsidiëring omdat de woningbouwcorporaties geld vanuit het Rijk krijgen. Het toevoegen van sociale en middenhuur vindt D66 heel erg belangrijk.

5 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** wenst een dankwoord uit te spreken. Spreker geeft aan de afgelopen tijd veel kaarten, bloemen en berichten te hebben mogen ontvangen en is daar erg dankbaar voor. Spreker heeft zich hierdoor erg gesteund gevoeld. Spreker moest met ziekteverlof omdat hij te maken had met ernstige vermoeidheid en overspanningsklachten en geeft aan de afgelopen periode te hebben kunnen gebruiken om tot rust te komen en om zijn accu weer op te laden. Spreker geeft aan zich nu uitgerust te voelen en klaar te zijn om weer aan de slag te gaan. Spreker geeft aan het vandaag wel weer spannend te vinden maar heeft er ook veel zin in en dat is het meest belangrijk.

10 Spreker meent dat complimenten voor de initiatiefnemers op zijn plaats zijn. Het is mooi als raadsleden komen met een initiatiefvoorstel, daar gaat veel tijd en energie in zitten en spreker is de indieners daar erkentelijk voor. Spreker meent dat de betaalbaarheid van woningen, zowel 15 koop als huur, enorm onder druk staat. Spreker stelt dat de onderliggende oorzaken daarvoor grotendeels bij het landelijke beleid liggen en dat het zicht op structurele oplossingen nog ver te zoeken is. Lokaal kunnen er echter wel pleisters geplakt worden en Student&Starter meent dat dit een pleister is die het plakken waard is. Student&Starter kan zich in grote lijnen vinden in het voorstel. Hoewel het voor een deel lijkt te zijn voor de happy few die zich weten te organiseren 20 zou het toch een bijdrage kunnen leveren aan de betaalbaarheid van wonen in de stad. De fractie onderschrijft de punten met betrekking tot ondersteuning en informatieverstrekking maar er zijn ook enkele twistpunten. Student&Starter kan zich vinden in wat het college in haar reactie schrijft over financiering. Op dit punt voelt het alsof het voorstel onvoldoende is uitgewerkt en gevraagd wordt hoe de indieners daarnaar kijken. Gevraagd wordt hoe zij het financieringsvraagstuk verder 25 willen uitwerken. Het tweede twistpunt is voor Student&Starter nog fundamenteeler. De beschikbare bouwgrond is schaars en hier moet zorgvuldig mee omgegaan worden. In sommige gevallen kan het goed zijn om grond toe te wijzen aan een wooncoöperatie maar er zullen ook situaties zijn waarin het beter is om de grond toe te wijzen aan een commerciële ontwikkelaar of een corporatie. Door het minimum van twee projecten te hanteren ontnem je jezelf als gemeente 30 de vrijheid om keer op keer de beste keuze te maken voor de mooiste, de meeste of de beste woningen. Op dit punt kan Student&Starter zich dan ook goed vinden in de reactie van het college. Het belangrijkste streven moet zoveel mogelijk betaalbare woningen zijn. Wooncoöperaties zouden daar een middel voor kunnen zijn maar moeten geen doel op zich worden. Student&Starter meent dat het plan op dit punt dan ook aanpassing behoeft.

35 **Mevrouw Streefland (ChristenUnie)** vraagt wat Student&Starter als minimum of streefcijfer zou noemen en wat de kansinschatting is dat als dit doel wordt losgelaten de conclusie achteraf is dat het dus gewoon niet lukt.

40 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** antwoordt dat Student&Starter bedoelt dat het voorstel aangenomen wordt maar dat de harde eis wordt losgelaten. Dit voorstel kan opgenomen worden in de gereedschapskist van de stad en als er een plek is om een nieuwe ontwikkeling te doen dit een van de oplossingen zou kunnen zijn om betaalbare woningen te realiseren. Als dat op een 45 andere manier beter kan dan zou Student&Starter dat op die andere manier willen doen. Als dit instrument passend is, dan zou het ingezet moeten worden maar de fractie meent dat niet verplicht zou moeten worden om twee projecten per jaar te realiseren.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan zich zorgen te maken over de reactie van het college over de financiering. Het college geeft aan geen clou te hebben over hoe dit vormgegeven zou moeten worden en gevraagd wordt of Student&Starter het met de VVD eens is dat dit voorstel onvoldragen is.

50 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** antwoordt dat ook voor Student&Starter geldt dat het punt van de financiering zeker nog uitwerking behoeft. Spreker is dan ook benieuwd wat de initiatiefnemers daar mee willen gaan doen. Spreker deelt de vraag maar geeft aan wellicht iets 55 optimistischer te zijn dan de VVD.

Spreker vervolgt en geeft aan dat in het voorstel het college wordt opgedragen uiterlijk eind 2021 met een aantal voorstellen naar de raad te komen.. Dit lijkt inmiddels wel erg kort dag en gevraagd wordt of de initiatiefnemers het voorstel op dit punt gaan aanpassen en wat zij als een redelijke termijn achten. Spreker meent dat de wethouder hier ook een mening over heeft.

5 **Mevrouw Streefland (ChristenUnie)** geeft aan geen vragen te hebben aan de initiatiefnemers en stelt dat het geen verrassing zal zijn dat de ChristenUnie dit voorstel steunt. In de reactie heeft het college aangegeven dat het onderzoek nodig acht voor de financieringsconstructie. De ChristenUnie meent dat hier al veel informatie over bekend en beschikbaar is. Dit staat ook in het initiatiefvoorstel benoemd. Amsterdam heeft daarnaast laten zien wat er nodig is. Gevraagd wordt of het college dit ziet als het zoeken naar hoe dit georganiseerd kan worden en niet meer of dit gedaan gaat worden. Spreker meent dat Utrecht daar al aan voorbij is. Gevraagd wordt hoe lang het college denkt nodig te hebben voor dit onderzoek. Gevraagd wordt of het college bereid is om in de eerste pilot met wooncoöperaties te experimenteren met financieringsconstructies.

10 **De heer El Abassi (Denk)** stelt dat Denk al vaker heeft aangegeven dat het nodig is dat de raad zich hard maakt voor de sociale en middenhuur. De indieners worden dan ook bedankt voor dit initiatief en voor een stap in de goede richting. Spreker is het met de PvdD dat twee locaties per jaar niet veel is. Als dat niet gehaald wordt kan er dus maar een locatie erfoegd geen een zijn gerealiseerd. Spreker vraagt zich af of je daar als raad tevreden over kunt zijn. Student&Starter gaf terecht aan dat er gekeken moet worden of het op een andere manier realiseren van sociale huur in sommige gevallen niet beter zou kunnen zijn en waarmee een beter resultaat geboekt zou kunnen worden. Spreker vraagt wat de indieners ervan vinden om het minimum te laten staan, of zelfs te verhogen, en om daarbij een disclaimer te plaatsen waarbij rekening gehouden wordt met voorstellen waarbij meer sociale huur en middenhuur gerealiseerd kan worden.

20 In het initiatief wordt gesproken over minimaal twee en spreker meent dat het streefgetal ontbreekt. Spreker geeft aan er van uit te gaan dat dit het minimum is en dat het streefgetal veel hoger ligt. De initiatiefnemers worden gevraagd wat het streefgetal is. De initiatiefnemers worden gevraagd hoe ervoor gezorgd wordt dat sociale en middenhuur ook op lange termijn gegarandeerd blijft en over welke termijn het dan gaat.

25 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** stelt dat Denk het liefst mee dan twee locaties per jaar wil en vraagt of zij het goed heeft begrepen dat als er bij ontwikkelingen op een andere manier meer sociale huurwoningen behaald kunnen worden, dit aantal niet gehaald hoeft te worden.

30 **De heer El Abassi (Denk)** geeft aan dat mevrouw Dekker dat goed begrijpt. Het doel is minimaal twee, maar met de disclaimer om de flexibiliteit te behouden om op een andere manier meer sociale en middenhuur te realiseren.

35 **Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks)** geeft een compliment voor dit mooie initiatiefvoorstel. Spreker meent dat het nodig is om te werken aan betaalbare huisvesting en om te kijken hoe eigenaarschap gecreëerd kan worden. Naast het bouwen van woningen is sociale cohesie belangrijk en dat is precies wat wooncoöperaties doen. GroenLinks zal het voorstel dan ook steunen. Spreker sluit aan bij de vragen die mevrouw Streefland stelde en geeft aan ook wat verbaasd te zijn over de reactie dat er onderzoek gedaan moet worden. Spreker vraagt of er niet gewoon aangesloten kan worden bij de bestaande constructies zodat er voor de zomer nog een voorstel gedaan kan worden. Spreker geeft aan benieuwd te zijn hoe de indieners hiernaar kijken. Een beleidskader onderdeel van het voorstel is dat er een onafhankelijk steunpunt komt zodat iedereen een wooncoöperatie kan beginnen, ook als je beperkt bent in tijd, geld of kennis.

45 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan te begrijpen dat er constructies bekend zijn en vraagt GroenLinks te vertellen hoe die eruitzien. In Masterdam wordt een leenfonds voorgesteld van 50 miljoen euro, wat voor Utrecht zou betekenen dat het om 25 miljoen euro gaat. Spreker meent dat de gemeente Utrecht niet als ban van lening zou moeten gaan functioneren. Spreker vraagt hoe de bestaande constructies er volgens GroenLinks uitzien.

50 **Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks)** antwoordt dat dit via het stimuleringsfonds van volkshuisvesting zou kunnen. Er zijn wel allerlei mogelijkheden maar spreker meent dat er nog wel iets uitgezocht zou moeten worden en stelt dat de vraag van mevrouw Streefland terecht is dat het niet gaat om of het moet gebeuren maar hoe het er precies uit gaat zien. In het voorstel wordt voorgedaan alsof de financieringsconstructie nog uitgezocht moet worden en spreker meent dat dat niet nodig is omdat in Amsterdam te zien is dat het werkt en dat er in Utrecht mogelijkheden worden gezien.

55 **De heer Van der Marel (VVD)** vraagt hoe het in Amsterdam werkt.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) antwoordt dit niet precies uit te kunnen leggen en meent dat het goed is om hier samen naar te kijken. Het belangrijkste is dat als je particulier een hypotheek neemt, je 100% vergoed kunt krijgen. Bij een wooncoöperatie kan dat niet waardoor het voor sommige mensen lastig wordt om daaraan mee te doen. Spreker meent dat het belangrijk

dat je ook in een wooncoöperatie mee moet kunnen doen en dat daarom het gat opgevuld dient te worden. Daar kan de gemeente een rol in spelen. Spreker vervolgt en geeft aan dat er in het initiatiefvoorstel 150.000 euro wordt uitgetrokken voor het onafhankelijke steunpunt. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat het overgebleven budget uit 2021 voor nieuwe woonconcepten voor dit steunpunt kan worden ingezet wanneer dit initiatiefvoorstel door de raad is vastgesteld, of dat daar bij de begroting nog iets voor nodig is.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt hoe GroenLinks de meerwaarde ziet van een onafhankelijk steunpunt ziet ten opzichte van een steunpunt binnen de gemeente.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) antwoordt zich te kunnen voorstellen dat er binnen de gemeente goed wordt gekeken hoe de processen lopen maar meent dat het ook goed is dat op een andere plek ruimte is voor mensen die mee kunnen denken en dat niet alles binnen de gemeente georganiseerd wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan ook niet te snappen waarom dit extern en onafhankelijk belegd moet worden. Daar klinkt voor spreker uit dat er geen vertrouwen is in de ruim 4.000 mensen die bij de gemeente werken. Spreker vraagt waarom dit niet binnen de organisatie belegd zou kunnen worden.

Mevrouw Kleinrensink (GroenLinks) geeft aan alle vertrouwen te hebben in de mensen binnen de gemeente. Spreker meent dat het niet voor iedereen het gemakkelijkst is om bij de gemeente aan te kloppen, terwijl een andere plek veel zichtbaarder zou kunnen zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft een compliment aan de initiatiefnemers. Zij hebben veel werk verzet en het CDA kan aansluiten bij de intenties als het gaat om verantwoordelijkheid nemen voor de eigen omgeving, de sociale cohesie, het verenigingsleven en de woongroepen die nu in de stad in de knel komen. Het collectieve karakter spreekt het CDA ook aan maar de vrees leeft, net als bij de PvdA, voor de toegankelijkheid. In deze vorm ga je heel ver voor het kiezen van je burens. De fractie meent dat hiermee extra bubbels worden gecreëerd in een stad die in zekere mate toch al gesegregeerd is. De fractie is er daarom dan ook bang voor dat dit sociale cohesie tegen kan gaan. Spreker vraagt waarom dit voorstel een oplossing zou zijn voor diversiteit. Dit argument wordt aangehaald maar spreker meent dat er ook een risico in zit. Spreker vraagt waarom deze wooncoöperaties voor snelheid zouden gaan zorgen en meent dat er andere alternatieven zijn die veel sneller zijn. Spreker geeft aan dat het aanspreekpunt aantrekkelijk is maar dat dit niet ten koste moet gaan van het gehele budget voor nieuwe woonconcepten. Spreker meent dat het ook een landelijk issue is omdat het gaat om het toevoegen van een organisatievorm. Het Rijk gaat over juridische entiteiten en rechtsvormen en het CDA vindt dit wel een punt. Ten aanzien van de financiële relatie vindt het CDA het ook nog lastig. Erfpacht wordt genoemd en er wordt gesproken over het dichten van het financiële gat van 30% met garantstellingen en leningen en de fractie vindt dat ingewikkeld. Spreker licht toe dat bij het Wolvenplein door het CDA is voorgesteld om te kijken als het RVOB voor de maximale opbrengst gaat, te vragen of een deel kan terugvloeien voor de lokale gemeenschap en lokale investeringen, zoals een brug. Spreker memoreert dat zij toen in de raad werd weggehoond en stelt dat er nu veel verder wordt gegaan en vindt dit wel een aandachtspunt.

Spreker vraagt zich af of de middelen die de lokale overheid heeft niet in andere zaken geïnvesteerd zouden moeten worden zoals ruimtelijke reserveringen en het zorgen voor locaties om zo partijen tegemoet te komen om met een initiatief te starten en hen de professionele begeleiding en een betrouwbare overheid te bieden waar zij recht op hebben.

Mevrouw Streefland (ChristenUnie) vraagt waar het CDA nu staat, Spreker meent dat het voorstel recht doet aan veel zaken die het CDA ook belangrijk vindt en spreker geeft aan wat meer de balans opgemaakt te willen zien.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat de balans opgemaakt moet worden na de beantwoording. Spreker geeft aan op dit moment haar twijfels te hebben bij dit instrument. Spreker

vraagt zich af of hiermee een eerlijke oplossing richting de stad wordt geboden. Spreker ziet dat het een oplossing kan zijn voor een bepaalde doelgroep maar vraagt zich ook af hoe eerlijk dat is in de krappe woningvoorraad in Utrecht.

- 5 **De voorzitter** deelt mee dat alle commissieleden hun bijdragen hebben gedaan en geeft aan te zien dat er behoefte is aan een schorsing.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan minstens een kwartier nodig te hebben voor een goede beantwoording.

10 **De voorzitter** schorst de vergadering om 11.45 uur.

De voorzitter heropent de vergadering om 12.10 uur en stelt voor om na de behandeling van dit agendapunt te pauzeren voor de lunch.

15 **De heer Schipper (SP)** geeft aan om 13.00 uur weg te moeten wat een bezwaar is omdat hij dan het debat niet kan volgen.

De voorzitter stelt voor om 13.00 te pauzeren en hoopt dat dit punt voor 13.00 afgerond kan worden. De voorzitter geeft het woord aan mevrouw De Koning.

20 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan te zullen beginnen met een algemeen stuk en dan op de financiën in te zullen gaan. De heer Wijmenga zal de vragen over locaties, juridische zaken en de reactie van het college behandelen.

25 Er zijn vragen gesteld over hoe een wooncoöperatie bijdraagt aan de grote opgave en of dit concurreert met sociale huur en middenhuur. Spreker stelt dat wooncoöperaties juist een toevoeging kunnen zijn. Spreker geeft aan dat haar huis in Gelderland staat en dat deze provincie best ver is met wooncoöperaties waarbij vooral de wat kleinere en minder courante complexen door wooncoöperaties worden gerealiseerd en worden omgezet tot sociale en middenhuur.

30 Daarmee wordt een toevoeging gecreëerd die vaak leidt tot het blijvend toevoegen van betaalbare woningen en vaak sociale cohesie brengt op plekken die te klein of te complex zijn voor corporaties. Overhoop, de eerste wooncoöperatie die in Utrecht geslaagd is laat dat ook zien. Zij hebben de plek verbouwd op een manier die zonder bewonersinzet niet mogelijk zou zijn en die heeft geleid tot een mooie toevoeging aan de wijk. De initiatiefnemers zien dat wooncoöperaties een belangrijke toevoeging zijn voor betaalbare woningen in de stad op plekken waar er minder
35 kansen zijn om schaal te maken. Dit zal nooit alles vervangen maar moet als een aanvulling worden gezien.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan bij het voorstel een ander idee te hebben gekregen omdat daar van behoorlijke plannen wordt gesproken. Spreker vraagt of mevrouw De Koning dit kan verbijzonderen omdat juist bij de grote plannen het financieringsbeslag voor de gemeente potentieel aanwezig is. Spreker vraagt waar nu precies op wordt gedoeld.

45 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** stelt te hebben aangegeven dat het vaak om kleinere complexen gaat waar soms bij corporaties een uitdaging zit. Daarnaast kunnen wooncoöperaties bij nieuwbouw een plek krijgen zoals te zien is bij Zuilense Vecht waarbij er waarschijnlijk een initiatievenblok komt waarbij er één deel ontwikkeld wordt. Spreker stelt dat wooncoöperaties wel 30 tot 70 woningen kunnen hebben, zoals in Amsterdam ook al te zien is. Het is vaak een aanvulling op de markt. In het voorstel werd het streefgetal van twee genoemd en spreker stelt dat er veel meer voorstellen zijn voor midden- en sociale huur.

50 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan dat het streefgetal op het aantal initiatieven is gericht. Spreker stelt dat nu het voorbeeld van Gelderland wordt genoemd waar het om kleine woongroepen gaat. Het lijkt spreker dat het probleem dan ook beter behapbaar wordt. Daar wordt in het voorstel echter niet zo benoemd. Als dit voorstel zou worden overgenomen zou dit voor elke woongroep open staan en dan worden de aspecten van de financieringsproblematiek veel
55 manifester.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt te hebben aangegeven dat het in Gelderland veelal gaat om relatief kleine projecten ten opzichte van de wijkgerichte ontwikkelingen van woningcorporaties. Het kan echter wel degelijk gaan om grote ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld
60 een scholencomplex wordt omgebouwd tot wooncoöperatie. Het is niet de intentie van de

indieners om het alleen klein te laten zijn en als er dan veel wooncoöperaties zouden komen dan meent spreker dat dat een voordeel zou zijn omdat dan veel mensen een betaalbare woning vinden. De financieringsconstructie moet zo goed uitgewerkt zijn dat het niet een risico is maar iets aanvaardbaars wat de gemeente op een verantwoorde manier kan dragen.

5 Spreker vervolgt en betoogt dat het een aanvulling is en stelt dat de ene persoon gewoon een sociale huurwoning wil waar hij of zij niet over hoeft mee te denken en dat een ander het fijn vindt om zijn of haar woonomgeving te scheppen en daar wordt nu de mogelijkheid voor gecreëerd. Er kwamen ook wat filosofische vragen over of de overheid dit moet willen doen. Spreker stelt dat hier sprake is van marktfalen waarin mensen die hun eigen woning in een groep willen vormgeven
10 dit binnen de normale markt niet kunnen realiseren als je niet heel erg veel geld hebt. Dat komt door het financieringsgat waar je maar 70% krijgt. Spreker ziet daarin een groot probleem en meent dat er ook in de liberale visie een reden is om in te grijpen.

De heer Schipper (SP) geeft aan de vergelijking te hebben getrokken met een starter die met
15 weinig geld geen hypotheek kan krijgen en dat die ook wel zou willen dat de gemeente garant zou staan. Spreker vraagt hoe dit onderscheid wordt onderbouwd.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) meent dat een starter veel profijt zou kunnen hebben van deze regeling. Nu kom je als starter met weinig inkomen op de wachtlijst en met dit voorstel
20 ontstaat de mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten en daar een garantstelling voor te krijgen en daarmee een lening bij de bank. Spreker stelt dat er daardoor meer opties worden gecreëerd om een woning te vinden.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat een starter die een eigen woning wil maar een te laag
25 inkomen heeft niet bij de gemeente kan aankloppen. Een wooncoöperatie kan dat wel en spreker vraagt hoe de initiatiefnemers denken over dit fundamentele onderscheid.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan te wensen dat meer mensen met een lager
30 inkomen in aanmerking komen voor woningen. Spreker geeft aan hier niet alle problemen te kunnen oplossen maar meent met dit voorstel dat mensen met een lager inkomen die in een groep willen wonen een kans krijgen. Spreker stelt dat er mensen in de stad zijn die hier kansen in zien.

De heer Van der Marel (VVD) stelt dat er in het plan ook gesproken wordt over mensen die in de
35 vrije sector terecht kunnen. Spreker geeft aan benieuwd te zijn waarom zij ook in de regeling terecht kunnen omdat zij dit wel zelf kunnen financieren.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat het college is opgeroepen om een
40 financieringsvoorstel te maken en de initiatiefnemers willen het financieringsvoorstel alleen openstellen voor de mensen die het zelf niet via de markt kunnen financieren. Dat betreft dus sociale huur en middenhuur. Op die manier zorg je ervoor dat de overheidssteun niet terecht komt bij mensen die het zelf kunnen financieren.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat mevrouw De koning spreekt over mensen die de
45 financiering niet zelf kunnen regelen. Spreker stelt dat het gaat over een entiteit die wil investeren in panden die verhuurd worden. Spreker geeft aan zelf een aantal beleggingspanden te hebben en nooit meer dan 70 of 80% van de marktwaarde gefinancierd te krijgen. Als spreker nu een aantal sociale huurwoningen zou realiseren en zichzelf een wooncoöperatie zou noemen zou hij van de gemeente de garantie krijgen van 30% zodat hij 100% kan lenen. Dat is wat GroenLinks en
50 de ChristenUnie nu voorstellen. Er wordt niet voorgesteld dat individuele particulieren die garantstelling krijgen maar het bedrijf dat wil beleggen in verhuurd vastgoed.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat de intentie van het plan is om ervoor te zorgen
55 dat mensen die coöperatief willen wonen daar een financiering voor kunnen krijgen. Er is ook aangegeven dat de financieringsconstructie zorgvuldig uitgewerkt moet worden om te voorkomen dat er misbruik van gemaakt wordt. Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk en daar kan de winst niet uit wegvloeien en gaan de mensen er zelf wonen. Als daar niet aan wordt voldaan krijg je geen steun en kun je ook niet meedraaien in het financieringsmechanisme. Voor deze sloten op
60 de deur verwachten de indieners een voorstel van het college, zodat dit voor beleggers geen haalbaar mechanisme wordt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of hij goed begrijpt dat niet natuurlijke personen in de vorm van entiteiten een garantie krijgen voor 30% van de financiering.

5 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** antwoordt dat in juridische zin de heer Bos gelijk heeft. Het zijn echter alleen verenigingen die geen winstoogmerk hebben die in aanmerking komen. In die zin zit er een verschil in steun aan bedrijven, die het wellicht zelf zouden kunnen oplossen, en deze steun aan coöperaties.

10 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** concludeert dat er aan niet natuurlijke personen en dus bedrijven een garantie wordt gegeven.

15 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** meent dat het een fundamenteel punt is waar het geld van de gemeente uiteindelijk naar toe gaat. Spreker vraagt hoe de initiatiefnemers denken over het risico dat het geld niet alleen bij de vereniging teerecht komt maar ook bij een bedrijf dat daarachter zit of aandeelhouders.

20 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** licht toe dat een vereniging die uit natuurlijke personen bestaat, en niet uit bedrijven, de enige is die in deze constructie mee kan doen. Dit punt moet bij de uitwerking van het financieringsvoorstel van het college scherp in de gaten gehouden worden maar de intentie van de initiatiefnemers dat het alleen gaat om verenigingen van natuurlijke personen zonder winstoogmerk.

25 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** meent dat er verschillende personen achter zo een vereniging zouden kunnen zitten en stelt dat met criminele gelden een deel gefinancierd zou kunnen worden of natuurlijke personen geherbergd zouden kunnen worden die iets anders van zins zijn dan in het ideële voorzien in mooie woningen. Gevraagd wordt of de initiatiefnemers naar deze risico's hebben gekeken.

30 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** meent dat de partijen het er mee eens zijn dat hier goed rekening mee gehouden dient te worden. De steun die gegeven wordt dient terecht te komen bij de mensen die dat nodig hebben en die er daadwerkelijk gaan wonen zodat het niet weglekt. Daarom is het college gevraagd een uitwerking te presenteren en daar dit voorjaar een voorstel voor te doen. Daarbij is gedacht aan borging in de statuten. Spreker meent dat er inderdaad een slot op de deur moet komen en dat de initiatiefnemers daar een paar handreikingen voor hebben gedaan en als het college daar met een voorstel voor komt wil spreker samen met de andere fracties optrekken om ervoor te zorgen dat dit goed verankerd is.

40 **De heer El Abassi (Denk)** merkt op dat van verenigingen en stichtingen duidelijk is dat zij geen winstoogmerk hebben. Bij een coöperatie is dat niet per definitie zo en spreker vraagt waarom er is gekozen voor een coöperatie.

45 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** licht toe dat deze definitie uit de Woningwet komt. De coöperatie is in zekere zin ook een vereniging en spreker stelt dat via de statuten gecontroleerd kan worden of er inderdaad geen winstoogmerk is. In de verdere uitwerking van de financieringsconstructie kan dit verder helemaal dichtgetimmerd worden.

50 **De heer El Abassi (Denk)** vraagt of een verzoek vanuit verenigingsverband ook gewenst is. **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** antwoordt dat als dat een vereniging is die voldoet aan de voorwaarden die voor de financiering gehanteerd gaan worden, waarbij er geen sprake is van een winstoogmerk en waarbij het leidt tot de toevoeging van meer betaalbare woningen, dit verzoek in overweging genomen zou kunnen worden. Spreker meent dat de fracties hetzelfde doel hebben en dat dit punt bij de uitwerking meegegeven zou kunnen worden.

55 **De heer El Abassi (Denk)** stelt dat er verschillende rechtsvormen zijn zoals een vereniging of een coöperatie of stichting. Van een vereniging of stichting is duidelijk dat zij geen winstoogmerk hebben en van een coöperatie is dat niet het geval. Spreker kan zich voorstellen dat de voorkeur daarom uitgaat naar een vereniging of stichting en geeft aan behoefte te hebben aan een andere uitwerking en spreekt de hoop uit dat die met de raad gedeeld kan worden.

60

De voorzitter geeft aan dat dat in de tweede termijn aan de orde komt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat een aantal partijen heeft aangegeven dat de financiering niet structureel is. De initiatiefnemers hebben voorgesteld om vanuit het budget voor
5 bijzondere woonvormen voor drie jaar een onafhankelijk steunpunt in te richten en spreker meent dat als daar goede ervaringen mee zijn dit structureel voortgezet zou moeten worden. Dat betekent volgens spreker niet dat de financiële paragraaf ontbreekt maar dat dit steunpunt zich in de praktijk moet bewijzen om tot structureel budget te kunnen komen.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat dat deel van het plan wel financieel gedekt is en dat hij
10 juist heeft gesproken over de financiële consequenties van het inhoudelijke deel. Gevraagd wordt of de initiatiefnemers het er mee eens zijn dat het een goed idee is om aan te sluiten bij de formatieve capaciteiten die gevormd moeten worden in het actieplan Betaalbare koop. Zodat dit ook kan worden opgenomen in de begroting.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat de heer Wijmenga deze vraag later zal
15 beantwoorden.

Spreker stelt dat er vragen zijn gesteld over hoe het gaat met vermogensopbouw. De
20 initiatiefnemers stellen voor dat het college een financieringsconstructie uitwerkt en spreker meent dat goed aangesloten kan worden bij de financieringsconstructie van de gemeente Amsterdam waarbij het SVN wordt benut. De gemeente Utrecht heeft zelf echter ook al ervaring opgedaan met het ondersteunen van initiatieven door een garantstelling en is via het Stadsmakersfonds de boerderij RoodNoot ondersteund en ook Rotsoord. De initiatiefnemers menen dat het mogelijk is dat het college op korte termijn met een voorstel komt waarbij gebruik wordt gemaakt van de
25 initiatieven die er al zijn. Dat is de reden dat de initiatiefnemers menen dat er voor de zomer een voorstel gedaan kan worden en dat er geen onderzoek gedaan hoeft te worden of dit wel kan en mag.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat er al initiatieven zijn en vraagt wat er de meerwaarde van is
30 om bij de gemeente nog iets extra's op te tuigen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) meent dat dit op een misverstand berust. Het
35 Stadsmakersfonds en de SVN kunnen dit alleen doen als de gemeente zich garant stelt. Daarom wordt er een voorstel van het college verlangd zodat duidelijk wordt hoe deze partijen, of een andere partij, leningen ter beschikking gaat stellen aan wooncoöperaties.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan ooit een duurzaamheidsfonds te hebben
40 ontwikkeld waarbij de gemeente een deel van de rente vooruitbetaald heeft. Op die manier kon tot tien keer het geïnvesteerde kapitaal worden gehefboomd. Daardoor was een financieringsinstelling bereid om een eventueel gat te dekken. Er was geen sprake van een garantie en spreker vraagt of mevrouw De Koning ook dergelijke mogelijkheden in het voorstel van het college wil betrekken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan daar open voor te staan als het college daar
45 kansen toe ziet. Spreker meent echter dat het voor de gemeente helemaal niet zo een kosten- en risicovolle onderneming hoeft te zijn. Als er een coöperatie wordt aangekocht krijgen zij voor 70% gewoon een lening. Er is dan nog een financieringsgat voor 30% waar ze ook een lening voor krijgen waarbij de gemeente garant staat. Dat betreft een relatief klein bedrag waar de gemeente vrijwel geen rente over betaalt. Daarnaast kan er een iets hogere rente berekend worden en
50 spreker meent dat dat dus niet zo een kostenvolle onderneming is. Spreker geeft aan dat de vraag van de heer Bos aan de wethouder doorgegeven kan worden.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan klip en klaar te willen zien wat de financiële risico's voor
55 de gemeente zijn. Spreker meent dat het een achtergestelde lening zal worden waar de gemeente een verliesrisico op zal moeten inboeken. Dit zal gevolgen hebben voor het weerstandsvermogen en spreker geeft aan in het voorstel te willen zien wat dit potentieel per woning kost voor de gemeente.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft de heer Van der Marel daar in gelijk. Dit is nu nog niet
60 in het initiatiefvoorstel beschreven omdat de initiatiefnemers menen dat hier een apart voorstel

voor moet komen waar het college in samenwerking met Treasury een reactie geeft zodat de raad een goed inschatting kan maken.

Spreker meent dat de meest fundamentele vragen zijn beantwoording. Met betrekking tot de detailvragen is aangegeven dat er een voorstel komt vanuit het college.

5 Er is gevraagd hoe er wordt gekeken naar vermogensopbouw binnen een wooncoöperatie en of er niet iemand heel rijk van wordt. Spreker heeft al aangegeven dat een wooncoöperatie alleen toegang mag krijgen tot een financieringsconstructie als er geen winstoogmerk is en als er ook geen winst wordt uitgekeerd. Het kan zijn dat de hypotheek wordt afgelost terwijl er nog wel huur wordt geïnd. In Amsterdam is er een solidariteitsfonds waarbij gekeken wordt of het opgebouwde
10 vermogen kan worden benut om nieuwe wooncoöperaties op te richten zodat je als gemeente niet meer garant hoeft te staan. Dergelijke varianten zouden de initiatiefnemers terug willen zien in de uitwerking van het college.

Spreker geeft aan aan te willen sluiten bij de grondprijzen in de grondprijzenbrief.

15 Spreker merkt op dat het idee is dat de meerwaardeafdracht ook voor wooncoöperaties geldt en dat erfpacht geldt zodat bij opheffing via de meerwaardeafdracht ervoor gezorgd wordt dat winsten terugvloeien naar de gemeenschap.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat als er sprake is van middenhuur de waarde wordt bepaald van wat betaald moet worden aan de gemeente, waarbij er wordt gekozen voor de
20 maximale opbrengst voor de gemeente. Bij wooncoöperaties kun je niet kiezen voor de maximale opbrengst en zou je je moeten richten op de prijzen in de grondprijzenbrief. Gevraagd wordt of de initiatiefnemers dat met hem eens zijn.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan nu de grondprijzenbrief te willen volgen. Binnenkort
25 wordt er gesproken over het nog mee stimuleren van sociale huur en middenhuur en dat komt dat ook automatisch bij wooncoöperaties terecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de initiatiefnemers het met hem eens zijn dat er
30 gekeken moet worden naar de prijs zoals vermeld in de grondprijzenbrief en de manier waarop er nu wordt omgegaan met het uitgiftebeleid en de beprijzing daarvan.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat in november in de raad wordt gesproken over
grondbeleid en de mogelijkheden om meer sociale en middenhuur mogelijk te maken en minder
35 speculatie. Spreker geeft aan die ambitie te delen maar meent dat dit buiten deze discussie valt. Spreker geeft aan al te hebben gesteld dat het gaan naar meer betaalbare woningen een voorwaarde zou moeten zijn om in aanmerking te komen voor financiering. Meerdere partijen hebben gevraagd naar erfpacht en meerwaardeafdracht als slot op de deur en spreker geeft aan dat een goed idee te vinden.

40 Richting de SP merkt spreker op dat het budget voor een onafhankelijk steunpunt op lange termijn ontbreekt en zij meent dat hier, als dit goed bevalt, door de raad een keuze over gemaakt zou moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het fijn om te horen dat de initiatiefnemers erfpacht als slot
45 op de deur een goed idee vinden en vraagt of er nog een aanpassing van het voorstel volgt op dit punt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dat de indieners daartoe beried zijn maar heeft ook
van de andere kant van de bank begrepen dat je daar terughoudend in moet zijn. Spreker geeft
aan wel breed in de raad te hebben gezien dat het belangrijk is om een slot op de deur te hebben.
50 Als spreker veel knikkende hoofden ziet is zij bereid om een strekt ter vervanging hierover te sturen. Spreker constateert dat dat het geval is en geeft aan dat er een strekt ter vervanging zal komen op dit punt.

D66 heeft gevraagd met hoeveel geld rekening gehouden moet worden. Spreker meent dat er
best veel middelen zijn, bijvoorbeeld vanuit de erfpachtconversie en uit de middelen voor
55 betaalbaar wonen die ingezet zouden kunnen worden om een garantiebedrag ter beschikking te stellen. In het initiatiefvoorstel staat een rekenvoorbeeld beschreven en spreker meent dat dit serieus geld betreft maar dat dit wel te overzien is.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt of de initiatiefnemers een maximaal bedrag voor ogen hebben en of dat als er plotseling heel veel aanvragen komen er aan het budget vastgehouden wordt.

5 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan de financieringsconstructie wel zo voor zich te zien, net zoals Amsterdam dat een bepaald bedrag beschikbaar stelt voor achtergestelde leningen, waarbij geldt dat als dat bedrag uitgeleend is er geen leningen meer verstrekt kunnen worden.

10 **De heer Van der Marel (VVD)** meent dat de risicodragende financier als Triodos of ASN in eerste instantie graag de eerste 70% terug wil ontvangen. Pas daarna wordt de overige 30% teruggeploegd wat betekent dat het gaat om een risicoprofiel van misschien wel 30 jaar. Spreker zou graag zien dat daar in het voorstel van het college rekening mee gehouden wordt.

15 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** beaamt dat het waarschijnlijk om achtergestelde leningen gaat maar stelt dat de gemeente ook rente ontvangt, al zal het geld inderdaad niet gelijk terug zal komen.

20 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** licht toe dat je over een garantstelling geen rente ontvangt. Je zou hooguit een premie in het begin kunnen ontvangen. Spreker meent dat je een garantstelling degressief zou moeten maken en binnen bijvoorbeeld tien jaar naar nul laten lopen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dit debat het liefst in het voorjaar te willen voeren op basis van het voorstel van het college.

25 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan veel respect te hebben voor de initiatiefnemers maar stelt ook er steeds meer moeite me te krijgen dat zaken pas besproken kunnen worden na het voorstel van het college. Spreker stelt dat er fundamentele vragen over de financiering worden gesteld, over rente en doorlooptijden en vraagt wat er van de initiatiefnemers verwacht kan worden met betrekking tot de financieringsconstructie.

30 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** licht toe dat voor alle criteria een uitgebreid initiatiefvoorstel is geschreven waarin is aangegeven dat er een voorstel van het college wordt verwacht omdat dit specifieke kennis vraagt die bij de organisatie aanwezig is. Er is daarnaast aangegeven dat er constructies zijn in het land die in Utrecht ook al zijn gebruikt. Een van de opties is dat de gemeente een garantiestelling doet voor de achtergestelde lening van 30% maar spreker meent dat het college ook iets anders kan voorstellen. De fundamentele vraag die met het initiatiefvoorstel aan de raad wordt voorgelegd is of de raad het idee deelt om wooncoöperaties een plek te geven in de stad, dat financiering daar nu een probleem voor is en dat er een voorstel moet komen om dit op te lossen. Alle vragen over hoe dit op te lossen wil spreker doorschuiven naar een volgende keer wat niet betekent dat er nu geen fundamentele keuzes worden gemaakt. Er is bewust voor gekozen om nu nog geen concreet financieringsvoorstel voor te leggen.

45 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** geeft aan hier begrip voor te hebben en vraagt wat er gebeurt als er nu met dit plan wordt ingestemd en als de partijen er over een aantal maanden met betrekking tot de financiering niet uitkomen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) meent dat dit een terechte vraag is en stelt dat de raad de ruimte heeft om alsnog tegen te stemmen. Spreker stelt dat ze dat jammer zou vinden maar geeft ook aan dat nu instemmen niet betekent dat je al op de bietenbrug bent.

50 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** vraagt of als er niet met het financieringsvoorstel wordt ingestemd dit betekent dat er een tandenloos plan voorligt.

55 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** antwoordt dat met dit voorstel de wooncoöperaties op een aantal manieren vooruit worden geholpen qua begeleiding, locaties en financiering. De initiatiefnemers zijn ervan overtuigd dat de financiering een belangrijk onderdeel is maar dit kan niet aan de raad worden gedicteerd.

60 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan het dilemma te begrijpen en stel dat het in elk geval zou helpen als er een streefbedrag wordt benoemd. Spreker meent dat dat ook het college zou helpen met het voorbereiden van het voorstel.

5 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan dat het voor hem een ergernis is dat vanaf het begin van deze coalitieperiode bij elk amendement of voorstel is gezegd dat het ongedekt is en dat er niets mee gedaan gaat worden. Spreker ziet meer en meer vanuit de coalitie voorstellen komen zonder dekking en geeft aan daarvan te balen.

10 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan dat dit voorstel financiële dekking heeft. Voor het onafhankelijke steunpunt is dekking aangegeven en voor de financieringsconstructie is ruim voldoende dekking maar hoe groot of klein dit wordt gemaakt is nog niet gedefinieerd. In het voorstel staat op pagina 19 een voorbeeld van de ontwikkelkosten voor ongeveer 90 woningen. Mevrouw Dekker wordt gevraagd of dit de zekerheid is die zij nodig heeft. De initiatiefnemers zijn bereid om voor de raad hierover nog met de fracties in contact te komen. GroenLinks heeft gevraagd of er aangesloten kan worden bij eerder initiatieven voor de financieringsconstructie zodat de gemeente niet opnieuw het wiel heeft uit te vinden en spreker
15 geeft aan dat de initiatiefnemers het daar volmondig mee eens zijn.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) wenst Manon Leenders vanuit de griffie en Wout Spijkerman en Renate Gerritsen te bedanken voor hun ondersteuning.

20 Veel raadsleden hebben vragen gesteld over de locaties. Bij het opstellen van het voorstel is lang nagedacht over wat de ambitie zou moeten worden. Er is voor gekozen om twee locaties op te nemen en spreker stelt voor om dit niet te wijzigen. De reden daarvoor is dat dit als drukmiddel in de ambtelijke organisatie gebruikt moet kunnen worden om de wooncoöperaties ergens een plek te geven. Deze vorm komt moeilijk van de grond en er wordt bij ontwikkelingen niet in eerste instantie aan gedacht. Dit omdat het lastig is omdat de partij niet professioneel is en vaak meer tijd
25 nodig heeft voor de financiering. Het voorstel is derhalve om twee locaties per jaar beschikbaar te stellen zodat er elke keer de afweging is of er voor wooncoöperaties een plek is. Als dit een keer niet lukt dan is dat ook prima, maar dan is het comply openbare ruimte explain, oftewel uitleggen waarom het niet gelukt is.

De heer Bos heeft gevraagd of de kwartiermaker niet omgezet moet worden naar een extern steunpunt en de resultaten van de kwartiermaker en spreker geeft aan dat het college daarop in zal gaan. In het voorstel is gekozen voor een extern steunpunt om ook onafhankelijk van de gemeente te kunnen adviseren over financieringsconstructies en statuten. Spreker meent dat de kwartiermaker vooral als interne aanjager was bedoeld.

35 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** stelt dat de kwartiermaker ook onafhankelijk van de gemeente is en spreker geeft aan op te zien tegen de vindbaarheid van een onafhankelijk steunpunt en dat er weer een aanbesteding begonnen moet worden waardoor veel geld in de procedurekosten gaat zitten.

40 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** meent dat het probleem van vindbaarheid op meer plekken te zien is. Mensen hebben ook moeite om de juiste informatie op de website van de gemeente te vinden en spreker meent dat de vindbaarheid een punt van aandacht is. Met betrekking tot de financiering meent spreker dat er al partijen zijn die zich op dit onderwerp richten zoals Cooplink en spreker meent dat deze partij snel in staat zou moeten kunnen zijn om dit steunpunt vorm te geven. Zo zijn er volgens spreker meer partijen die dit zouden kunnen opschalen naar de gemeente Utrecht. Spreker meent dat de kosten voor de aanbesteding niet het probleem zullen zijn.

De PvdA vroeg naar het terughoudend zijn bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed. Spreker geeft aan dat daarom de wens is om de twee locaties als minimum in het voorstel te houden zodat er druk gehouden wordt op de gemeentelijke organisatie om te bedenken wat je doet met vastgoed dat vrijkomt. Door deze doelstelling los te laten zo het juist gemakkelijker worden om het vastgoed te verkopen omdat er geen doel meer voor is.

55 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan dat het dan om bestaand vastgoed gaat en stelt ervan uit te gaan dat dit dan tegen marktconforme prijzen wordt aangeboden aan de woongroep. Omdat er financiële ondersteuning is zou dit ook moeten kunnen.

60 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** geeft aan niet precies op de hoogte te zijn van voor welke prijzen vastgoed voor welke doeleinden wordt verkocht. Spreker meent dat er wel een verschil is of vastgesteld aan een commerciële of aan een maatschappelijke partij wordt verkocht. Het idee is

dat er met vastgoed wordt omgegaan zoals dat in andere gevallen ook wordt gedaan. Spreker geeft aan hier in de tweede termijn nader op terug te kunnen komen.

5 **De voorzitter** geeft aan commissieleden naar het Presidium te zien vertrekken en meent dat het goed is af te spreken hoe nu verder te gaan.

10 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan dat de beantwoording van de heer Wijmenga wellicht afgerond kan worden en dat de beantwoording door wethouder Diepeveen na de pauze kan worden gedaan.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan hooguit nog tien minuten nodig te hebben.

15 **De heer Van der Zweth (PvdA)** stelt voor om de heer Wijmenga zijn punt over vastgoed te laten af te maken en om dan te gaan pauzeren.

De voorzitter stelt vast dat de meerderheid akkoord is met dat voorstel.

20 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan met betrekking tot het vastgoed de heer Wijmenga goed te kunnen volgen en dat dat comfort geeft. Gevraagd wordt of de initiatiefnemers het met hem eens zijn dat er in principe niet moet worden verkocht en dat er eerst gekeken moet worden naar een maatschappelijke invulling.

25 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** antwoordt dat hier vaak over is gesproken en meent dat dit een van de maatschappelijke doelen is die meegewogen mogen worden bij herontwikkeling. Daarom wordt in het raadsvoorstel ook voorgesteld om dit een maatschappelijk doel te maken. Spreker stelt dat dit wordt meegewogen en dat met het voorstel het gemeentelijk vastgoedbeleid niet wordt veranderd.

30 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan dat ook niet te beogen maar stelt ook dat er in dit geval wordt overgegaan tot verkoop. Het beleid is om eerst te kijken of het vastgoed voor maatschappelijke doeleinden ingezet kan worden voordat er tot verkoop wordt overgegaan. Spreker meent dat als dit voor wooncoöperaties overwogen gaat worden de kans bestaat dat panden sneller verkocht worden en de PvdA vindt dat onwenselijk.

35 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** geeft aan dat het niet de intentie van het voorstel is om het gemeentelijk vastgoedbeleid te wijzigen. Het voorstel is om wooncoöperaties als publiek belang te erkennen en om aan het college mee te geven dat dit wordt afgewogen bij een besluit over wat met een pand te doen. Als er een wooncoöperatie op dat moment interesse heeft in een pand dan hoeft het pand niet per se verkocht te worden maar kan het ook op een andere manier
40 beschikbaar komen. Spreker vindt dit echter niet de plek om het gemeentelijk vastgoedbeleid te wijzigen.

45 **De heer Van der Marel (VVD)** stelt dat er in het initiatiefvoorstel wordt gesproken over het verkopen van gronden en het optuigen van een wooncoöperatie die het eigendom krijgt. Spreker stelt te willen weten waar hij aan toe is omdat nu wordt gesproken over een situatie waarbij het eigendom niet overgaat.

50 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** meent dat de heer Wijmenga nu gevaarlijke dingen zegt. Spreker stelt dat de functie en de bestemming de prijs bepaalt van het vastgoed dat verkocht moet worden en geeft aan te hopen dat de heer Wijmenga het wonen niet als een maatschappelijke functie ziet waarvoor de prijsstelling voor het Utrechtse vastgoed moet worden aangepast.

55 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** licht toe dat het marktconform moet omdat er anders sprake is van staatssteun. Er wordt dus eerst gekeken of er maatschappelijke functies een plek gegeven kunnen worden en spreker meent dat ook de afweging betrokken moet worden of er een maatschappelijke meerwaarde is via wooncoöperaties. Richting de heer Van der Marel merkt de spreker toe dat als een pand ter beschikking wordt gesteld aan een wooncoöperatie, verkoop voor de hand ligt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat er ook goede mogelijkheden zijn met een beheercoöperatie.

5 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** antwoordt dat dat ongetwijfeld het geval is maar dat er nu een wooncoöperatie wordt voorgesteld.

De voorzitter deelt mee dat dit punt nu is afgerond.

10 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** vraagt of er na de pauze verschillende scenario's voor de rest van de dag besproken kunnen worden.

De voorzitter geeft aan dat dat haar nuttig lijkt. Wellicht kan de pauze gebruikt worden om hier al wat consensus over te bereiken. De voorzitter schorst de vergadering om 13.05 uur.

15 **De voorzitter** heropent de vergadering om 14.00 uur en deelt mee dat er begonnen wordt met agendapunt 6, de bouwvelop en het vellen van de bomen aan de Ivoordreef. Daarna zal weer gesproken worden over het initiatiefvoorstel.

20 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** geeft aan dat afgesproken is een aantal scenario's door te nemen voor de rest van de dag. Spreker meent dat de Transitievisie Warmte in de knel gaat komen door de andere punten die nog behandeld moeten worden.

25 **De voorzitter** deelt mee dat er een paar opties zijn. Zo kan geaccepteerd worden dat een deel naar de avond verschuift waardoor er later begonnen wordt met de transitievisie. De voorzitter geeft aan te hebben begrepen dat er weinig vragen in het vragenuur zitten waardoor een deel van het vragenuur benut kan worden voor de behandeling in de commissie. De voorzitter vraagt of er nog andere ingevingen zijn.

30 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** stelt voor omdat er in de andere commissies deze avond geen debatten meet zijn, het debat over de Transitievisie Warmte tegelijk te voeren met het debat over het actieplan Betaalbare koop. Dit zal echter niet lukken als er leden zijn die beide debatten moeten voeren.

35 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** meent dat dat een optie is en vraagt of het mogelijk is om in de avondpauze door te gaan.

40 **De heer Schipper (SP)** meent dat deze ellende is ontstaan omdat er te veel gepraat wordt. Spreker geeft aan voor de avond een andere woordvoerder te hebben geregeld voor de Transitievisie Warmte en geeft aan dat de SP in de knel komt als dit allemaal op de agenda blijft staan. Het is voor de zoveelste keer dat de agenda uit de klauwen loopt en spreker meent dat gekeken moet worden hoe ver de commissie deze middag komt en dat er voor wat dan nog niet af is een ander moment gepland moet worden.

45 **De voorzitter** antwoordt dat dat ook een optie is. Richting de heer Koppelaar merkt de voorzitter op dat parallel vergaderen niet mogelijk is omdat er ook geen voorzitter en dergelijke beschikbaar is. De voorzitter stelt voor te luisteren naar de woorden van de heer Schipper om later op de dag te kijken hoe het ervoor staat.

50 **De heer Schipper (SP)** geeft aan in elk geval niet te willen dat zijn woordvoerder tot 22.00 uur in de avond bleef en vervolgens te horen kreeg naar huis te kunnen, en dat er dan toch nog aangevangen wordt. Er staat drie uur voor de Transitievisie Warmte en als daar om 21.00 uur mee begonnen wordt zal de SP dit veto-en.

55 **De voorzitter** meent dat het wijs is om te stellen dat er om 20.00 uur begonnen wordt met de Transitievisie Warmte. Als de commissie dan in de knel komt met het actieplan Betaalbare koop dan zal dit punt niet naar de avond worden verschoven maar doorgeschoven wordt naar 9 december.

60 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** vraagt of dit punt nog wel voor de jaarwisseling in de raad behandeld kan worden.

De voorzitter beaamt dat en stelt vast dat de Transitievisie Warmte deze avond om 20.00 uur wordt besproken.

5 **De voorzitter** heropent de vergadering om 15.10 uur en geeft het woord aan de heer Wijmenga.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan dat gevraagd is of dit voorstel bijt of bijdraagt aan het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen. Spreker meent dat dit voorstel bijdraagt aan meer betaalbare woningen en dat het bijdraagt aan het helpen van een groep die op dit moment nauwelijks een kans heeft. Spreker meent dat dit niet het totale tekort in de stad zal oplossen, maar dat het bijdraagt aan mensen die zich op een bepaalde manier willen huisvesten.

10 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** meent dat een heel grote groep wordt aangesproken en vraagt of de heer Wijmenga niet voorziet dat een grote groep mensen gaat proberen om op deze manier kans te maken op een betaalbare woning via een wooncoöperatie.

15 De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan dat geen verkeerde ontwikkeling te zouden vinden omdat dat betekent dat mensen in de stad zich collectief willen organiseren.

Mevrouw Sasbrink vroeg of de ambitie van Amsterdam niet overgenomen zou moeten worden en spreker meent dat er eerst gekeken moet worden of er een paar initiatieven van de grond kunnen komen. De initiatiefnemers zijn enthousiast over dit concept en zouden het niet erg vinden als dit breder in de stad meer ruimte krijgt.

20 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** meent dat dit een vervanging wordt voor de andere initiatieven in de stad. Spreker meent dat er nieuwe wachtlijsten worden gecreëerd omdat er maar een of twee initiatieven per jaar worden gerealiseerd.

25 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** antwoordt zoveel mogelijk mensen op een zo goed mogelijke manier in hun woonwens te willen voorzien. Als mensen dit een prettig concept vinden en zo willen bijdragen dan is dat voor spreker winst voor de stad. Dat neemt niet weg dat er in de stad, lokaal en nationaal een enorme opgave is en spreker meent dat dit voorstel ervoor zorgt dat mensen hun eigen woonwens kunnen realiseren. Spreker meent dat dat winst voor de stad is. Mevrouw Sasbrink heeft gevraagd ten koste van welke andere plannen dit gaat en spreker meent dat die vraag moeilijk te beantwoorden is omdat het ook afhangt van welke locaties partijen op het oog hebben. Bij Oberhoop is gezien dat zij een pand van Mitros konden overnemen en dat dit pand duurzaam is gerenoveerd is, wat winst is voor de stad. Spreker meent dat het pand op een andere manier niet gerenoveerd zou zijn en haar woonfunctie zou hebben verloren. D66 heeft gevraagd waarom er wordt gekozen voor het faciliteren van wooncoöperaties en niet voor Cpo's. Spreker licht toe dat bij wooncoöperaties vooral onbekend is welke stappen zij moeten zetten en dat het grote probleem de financiering is. Het verschil met een Cpo is dat mensen daar een 100% financiering kunnen krijgen. Het financieringsvraagstuk speelt daar dus niet maar spreker geeft aan wel te zien dat er behoefte is aan informatie. Spreker kan zich dan ook voorstellen dat het voorgestelde steunpunt breder gaat functioneren. Dit is nu niet in het voorstel opgenomen maar spreker kan zich voorstellen dat D66 daar het initiatief toe neemt. Spreker geeft aan hier positief tegenover te kunnen staan, maar dat is niet het voorstel dat nu wordt voorgelegd. 30 35 40 45 geeft aan bedoeld te hebben op de onbekendheid die er leeft en vraagt of de initiatiefnemers bereid zijn een motie hierover over te nemen bij de raadsbehandelingen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan bedoeld te hebben op de onbekendheid bij gemeente over het informatiesteunpunt en vraagt of de ChristenUnie bereid zou om een motie van D66 over te nemen.

50 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** geeft aan hier in principe positief tegenover te staan, afhankelijk van de precieze inhoud van de motie.

D66 heeft ook gevraagd naar de reactie van de initiatiefnemers op de brief van het college.

Spreker geeft aan de punten die het college overneemt over te zullen slaan. Richting de heer Koppelaar merkt spreker op dat er nu naar een geschikte termijn gezocht moet worden. Spreker denkt zelf aan het tweede kwartaal van 2022 maar hoort ook graag van het college wat zij haalbaar acht, zodat dit in het raadsvoorstel aangepast kan worden.

De initiatiefnemers wensen vol te houden aan de ambitie van twee locaties per jaar en vragen het Statenleden uit te leggen waarom dit niet gelukt zou zijn. Spreker meent dat niet bij voorbaat de handdoek in de ring gegooid zou moeten worden.

Het college heeft aangegeven nader onderzoek te willen doen met betrekking tot de financiële constructie en spreker meent dat ook daarvoor de datum aangepast dient te worden tot Q2 2022. Spreker meent, net als mevrouw Streefland, dat dit geen onderzoek moet zijn of dit gedaan moet worden maar juist hoe het het best gedaan kan worden.

5 Bij beslispunt 7 heeft het college gesuggereerd een alternatieve tekst op te stellen. Spreker meent dat dit overgenomen kan worden en dat dit in een strekt ter vervanging kan worden toegevoegd. Spreker licht toe dat dezelfde duurzaamheidseisen gelden als voor een regulier project. In de praktijk is te zien dat veel van dit soort projecten een hogere ambitie hebben dan wettelijk verplicht is.

10 Het CDA vroeg naar extra sociale bubbels en spreker stelt dat dit soort initiatieven vaak een heel open houding naar hun omgeving hebben en dat zij ruimte willen bieden aan groepen die niet snel op de markt komen. Spreker meent dat deze groepen een positieve impuls aan de omgeving kunnen bieden.

15 Denk heeft gevraagd naar de definitie en spreker verwijst naar het actieplan waarin uitgebreid wordt omschreven welke definitie van wooncoöperaties wordt gehanteerd.

Gemiste antwoorden

20 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan gevraagd te hebben of het een goed idee is om standaard statuten te maken. Daarnaast heeft spreker gevraagd naar het ingezetencriterium en of ook zelfstandigen in aanmerking kunnen komen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan een vraag te hebben gesteld over het toevoegen van betaalbare koop.

25 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan vragen te zich landelijk verhoudt tot toevoegen van een entiteit.

30 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan voorstander te zijn van sta hebben gesteld over de toegankelijkheid en over de snelheid als argument. Daarnaast is gevraagd hoe het standaard statuten, omdat dit het gemakkelijker maakt om wooncoöperaties te krijgen in de praktijk. Het ingezetencriterium is opgenomen als een 'of' wat betekent dat je moet bewijzen of je bij Utrecht hoort. Spreker stelt dat het op deze manier voor zzp'ers mogelijk is om hier aanspraak op te maken omdat je daarmee kunt aantonen dat je gebonden bent aan Utrecht. Spreker geeft aan dat ook sociale koop mogelijk is. De meest logische route is dan met het delen van sociale en middenhuur, waar de koopedelen naast staan en waar een VvE boven staat. Er zijn verschillende opties mogelijk en spreker meent dat het goed is om dit later te bespreken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of zij goed begrijpt dat de winst puur bij de VvE terecht komt.

40 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** stelt dat afgesproken dient te worden dat winsten niet kunnen wegvloeien. Het college is gevraagd om met een voorstel te komen en spreker meent dat dit niet ingewikkeld hoeft te zijn omdat er al veel voorbeelden zijn.

45 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan dat dit los van de financiële constructie in een strekt ter vervanging kan worden opgenomen omdat die er toch al komt. Spreker meent dat de mogelijkheden opgenomen dienen te worden, los van hoe dit financieel wordt opgetuigd.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dit een goede suggestie te vinden en dat dit wordt toegezegd voor het raadsdebat.

50 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** geeft aan dat er met betrekking tot de definitie wordt verwezen naar de Woningwet, in het voorstel staan voorwaarden die landelijk geregeld zijn. Spreker geeft aan te zien dat er onderlinge verschillen zijn maar dat de basis artikel 18.a is waarin de definitie duidelijk is opgenomen.

55 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** merkt op dat het CDA vragen heeft gesteld over de toegankelijkheid. Spreker meent dat met dit voorstel wooncoöperaties voor meer mensen toegankelijk wordt gemaakt. Door kennis meer beschikbaar te stellen vinden mensen een partner en wordt het idee voor meer mensen beschikbaar. Op dit moment gaat het nog heel traag omdat

mensen nu nog veel belemmeringen vinden. Door dit voorstel zal het proces een stuk sneller gaan.

5 **Wethouder Diepeveen** geeft aan dat er gevraagd is naar de grondprijzen. De wethouder deelt mee dat ook bij de wooncoöperaties het grondprijzenbeleid wordt gehanteerd. De wethouder voegt toe dat als er sprake is van een gemeenschapsruimte is die ook voor de buurt of wijk betekenis heeft, er daar een maatschappelijke grondprijs onder zou kunnen liggen. De publieke toegankelijkheid speelt daarbij wel een rol. Het college meent met het grondprijzenbeleid goed uit de voeten te kunnen komen. Als zich zaken voordoen waar het college nooit eerder over had nagedacht dan zal het terugkomen met voorstellen en zal dit geregeld worden, mogelijk nadat er naar kaderstelling bij de raad is gevraagd.

Richting de heer Bos merkt de wethouder op dat er regelmatig wordt gerapporteerd over de resultaten van de inspanningen van de kwartiermaker. De eerstvolgende brief met een opsomming van de inspanningen en resultaten komt in januari 2022.

15 Er is veel gezegd over de financieringsconstructies en de wethouder deelt mee dat dit een soort inhoudsopgave is. Het gaat inderdaad over de hoe- en niet over de of-vraag. Dat vraagt wel om een zorgvuldige uitwerking, inclusief met wat GroenLinks 'sloten op de deur' noemt.

Er zal zeker gebruik gemaakt worden van initiatieven die er al zijn in Amsterdam en Utrecht. De constructie die de heer Bos aanreikte zal ook meegenomen worden. De heer Van der Marel sprak over de risico's voor de gemeente en de wethouder meent dat de looptijd van de achtergestelde leningen klip en klaar dienen te zijn. Het college zet op dit gebied in op een voorstel in Q2. De wethouder geeft aan dat er dan hopelijk geprofiteerd kan worden van stappen die al gezet zijn in Zuilense Vecht. Daar is een initiatievenblok waarbij het college iets in de sfeer van huur en in de sfeer van koop voorziet. Dat betekent dat bij de rapportage in januari over de voortgang betaalbare koop het college al wat meer kan vertellen over het initiatievenblok. De wethouder hoopt dat de pilots daar richting kunnen geven aan het onderzoek naar nadere financieringsconstructies. De wethouder meent dat het college dit wat streng heeft opgeschreven waarbij is aangegeven dat er eerst onderzoek wordt gedaan naar de financieringsconstructies en dat daarna pilots ingericht kunnen worden. Echter bij het actieplan Betaalbare koop is dit juist omgekeerd en de wethouder meent dat deze twee naar elkaar toe kunnen bewegen. In januari zal er ook gerapporteerd worden over de pilots.

De wethouder meent dat er veel te zeggen is voor een onafhankelijk steunpunt om juist de gemeente scherpt te houden en om expertise van elders te kunnen aanboren en de link met andere partijen te kunnen leggen. De wethouder meent dat succesvolle voorbeelden van elders laten zien dat een extern steunpunt van toegevoegde waarde is. De gemeente zou anders wel heel veel petten op hebben en de wethouder meent dat aansporing van buiten ook geen kwaad kan. De wethouder geeft aan dat als de raad instemt in het tweede kwartaal van 2022 zo een steunpunt ingericht kan zijn.

40 **De heer Wijmenga (ChristenUnie)** geeft aan dat D66 vroeg naar het ondersteunen van Cpo-initiatieven en stelt te hebben voorgesteld om een motie te maken. De wethouder wordt gevraagd of dit passend zou kunnen zijn of dat de ondersteuning van Cpo's op een andere plek beter vorm zou kunnen krijgen.

45 **Wethouder Diepeveen** geeft aan dat een Cpo een constructie is die zich goed leent voor het onafhankelijke steunpunt.

De voorzitter vraagt welke fracties behoefte hebben aan een tweede termijn.

50 **De heer Koppelaar (Student&Starter)** geeft aan blij te zijn met de beantwoording. Het harde minimum van twee projecten per jaar werd al iets afgezwakt maar spreker stelt dat het beslispunt wel hard blijft. De initiatiefnemers worden gevraagd of zij bereid zijn om daar iets meer in mee te bewegen. Als dat niet het geval is overweegt spreker met een motie of amendement te komen.

55 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan blij te zijn dat de initiatiefnemers ook positief tegenover de Cpo's staan en zegt toe hier met een motie over te komen. Wat spreker nog mist is met hoeveel budget per jaar de raad rekening moet houden en hoeveel er dus gereserveerd dient te worden. De initiatiefnemers worden gevraagd toe te zeggen die informatie nog toe te voegen.

5 **De heer Van der Zweth (PvdA)** dankt de initiatiefnemers en de wethouder voor de beantwoording. Met betrekking tot het vastgoed meent spreker te hebben begrepen dat er ook in dit geval niet eerder tot verkoop wordt overgegaan. Spreker geeft aan benieuwd te zijn hoe de duurzame betaalbaarheid in het strekt ter vervanging wordt opgenomen en geeft ook aan daar alle vertrouwen in te hebben.

10 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan te worstelen met de salamitactiek. Spreker geeft aan niet te weten waar hij precies een klap op zou moeten geven bij de raadsvergadering omdat hij de financiële impact niet kan beoordelen. Spreker geeft aan het op prijs te zouden stellen als dit voorstel zou worden aangehouden. De fractie wil niet per se voor dit voorstel gaan liggen maar nu is gewoon nog niet helder wat dit voorstel inhoudt. Dat betekent dat de VVD niet toe is aan besluitvorming. Spreker pleit ervoor om het voorstel aan te houden en als het dan Q2 wordt, dan is er volgens spreker nog geen mens over boord. Als dit voorstel aangenomen zou worden dan stromen de initiatieven de wethouder over de schoenen en spreker vraagt hoe de stad dat gaat financieren.

20 **De heer Schipper (SP)** dankt voor de beantwoording en geeft aan er nu positiever in te staan dan toen hij het debat inging. Spreker geeft aan met mevrouw Dekker en de heer Van der Marel te delen dat hij meer inzicht wil in wat het voorstel gaat kosten. De initiatiefnemers worden opgeroepen hierin tegemoet te komen omdat het anders voor de SP lastig wordt om dit voorstel bij de komende raadsvergadering af te tikken.

25 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan dat de heer Van der Marel goed verwoord heeft dat er twijfels zijn over de financiële impact. Spreker vraagt welke verwachtingen de gemeente nu precies waar kan maken en vraagt zich af of dit hét instrument is waar de verschillende initiatieven op zitten te wachten. Spreker geeft aan ook te twijfelen of het aanspreekpunt buiten de organisatie georganiseerd moet worden en meent dat dit prima intern opgelost kan worden omdat de ambtenaren ook over de toegedichte competenties moeten beschikken. Als dit voorstel naar de raad gaat zal spreker misschien met een aantal voorstellen of voorbehouden komen.

30 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan dat er gevraagd naar het financiële beslag van de regeling. Spreker geeft aan al te hebben toegelicht dat er in het voorstel op pagina 19 een rekenvoorbeeld staat. Als dat onvoldoende is, is spreker bereid om een element toe te voegen aan het raadsvoorstel zodat duidelijk wordt aan welke range de raad zou moeten denken. Spreker hoopt dat dit tegemoet komt aan de zorgen van de VVD en de SP. Spreker geeft aan te kunnen toezeggen dat een indicatie kan worden opgenomen in het raadsvoorstel van wat het voorstel budgettair betekent.

35 De VVD heeft gevraagd of de initiatiefnemers het voorstel willen aanhouden. Spreker stelt dat het voorstel verschillende elementen kent zoals extra begeleiding, meer locaties en het besluit om een financieringsmechanisme uit te werken. Spreker geeft aan het voorstel niet te willen aanhouden omdat zij meent is dat het goed is om het alvast vast te stellen zodat het met vaart uitgewerkt kan worden. Spreker geeft aan ook te zien dat er voor de raad nog ruimte is in het voorjaar om hier een besluit over te nemen. De raad kan met andere woorden het tweede stukje salami in Q2 nog altijd weigeren als het niet aan de smaak voldoet. De initiatiefnemers menen dat dit het moment is om hier een besluit over te nemen omdat er al jaren lang gevraagd wordt om snelheid te maken op dit punt en verder uitstel zou volgens spreker dan ook geen pas geven. Er is gezegd dat met het voorstel de initiatieven binnenstromen en dat de gemeente er dan nog niet is. Spreker stelt dat de initiatieven er nu al zijn en dat deze met dit voorstel beter bediend kunnen worden. Nog niet volledig, het laatste stukje komt dan vlak voor de zomer maar door het aannemen van het voorstel wordt het voor initiatiefnemers al in elk geval op veel punten veel beter.

40 **De heer Van der Marel (VVD)** geeft aan dat initiatiefnemers bediend kunnen worden in die zin dat zij geserviced kunnen worden. Daarnaast worden er ideeën voor financiële steun aangedragen. Het is echter niet duidelijk welk vermogensbeslag dit neemt en spreker meent dat het de taak van de raad is om daar prudent mee om te gaan. Spreker geeft aan daarmee het belangrijkste onderdeel van het plan te missen en dat vindt hij spijtig. Spreker begrijpt dat de initiatiefnemers met het plan door willen gaan en geeft aan dat de fractie van de VVD nog niet zeker weet hoe het daarmee om wil gaan.

45 **Mevrouw De Koning (GroenLinks)** geeft aan te begrijpen dat er hier een verschil van inzicht is. Spreker begrijpt dat de VVD de risicoreservering in beeld wil hebben maar stelt ook dat dat besluit

nu nog niet wordt genomen. Het risicobeslag gaat niet na het aannemen van dit voorstel al gelden. Er is wel al een rekenvoorbeeld gegeven van wat het in maart zou kunnen betekenen en dat komt ongeveer uit op 650.000 euro. Spreker meent dat dit prima binnen de budgetten voor de erfpachtconversies opgelost kan worden. Hier komt op termijn een nader voorstel voor.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft richting Student&Starter aan dat er nu een doelstelling is van twee projecten per jaar. Daarbij geldt: leg uit als het niet lukt. Spreker stelt dat het college niet meteen een motie van wantrouwen krijgt als dit niet gehaald wordt. De initiatiefnemers willen hiermee enige speelruimte bieden maar het ook weer niet te gemakkelijk maken voor de ambtelijke organisatie om deze groep snel af te schrijven omdat dit soort projecten moeilijk te realiseren zijn. Dat is de reden dat de initiatiefnemers beslispunt 4 niet aan zouden willen passen, maar het is aan de raad om daar over te oordelen.

Spreker geeft aan de motie van D66 over de Cpo's met belangstelling tegemoet te zien en stelt dat het aan het college is om daar op te reageren.

De PvdA heeft gevraagd naar de duurzame betaalbaarheid. In het stuk staat een aantal keer het woord 'kan' en dit zal vervangen worden door 'moet' of 'zal'.

De voorzitter geeft aan dat in de strekt ter vervanging het volgende is toegezegd:

- met betrekking tot beslispunt 3 wordt de raad geïnformeerd over de selectie van een onafhankelijk steunpunt in het tweede kwartaal van 2022
- voor beslispunt 5 geldt dezelfde wijziging van het tweede kwartaal van 2022 in plaats van eind 2021
- om de duurzame betaalbaarheid te borgen zal bij beslispunt 5.1 de tekst worden aangepast
- beslispunt 7 zal worden aangepast in lijn met de reactie van het college
- er wordt aan het voorstel een stuk toegevoegd over de hybride vorm van koop en huur
- er zal een indicatie voor de risicoreservering worden toegevoegd

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft desgevraagd aan dat het strekt ter vervanging voor 18 november zal worden aangeleverd.

De voorzitter vraagt de commissie hoeveel besprekingsduur er nodig zal zijn in de raad.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat 60 minuten nodig zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat als er veel moties of amendementen komen, 60 minuten logisch zou zijn, als er slechts twee amendementen komen zou 30 minuten voldoende moeten zijn.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan een van de weinigen te zijn die een motie of amendement heeft aangekondigd. Spreker heeft weinig behoefte aan nog meer debat en meent dat 30 minuten voldoende zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan met een aantal voorstellen te willen komen en dit in overleg met de initiatiefnemers te willen doen. Als er een goede strekt ter vervanging komt denkt spreker dat toch minstens 45 minuten nodig zijn.

De voorzitter stelt vast dat er 45 minuten voor dit punt zullen worden gereserveerd voor de raadsvergadering van 25 november.

De voorzitter schorst de vergadering om 15.52 uur.

6. Raadsbrief Bouwenvelop en vellen van bomen aan de Ivoordreef/Schriftelijke vragen 2021-197 Ivoordreef

De voorzitter deelt mee dat de raad op 22 juli een raadsbrief heeft ontvangen van het college waarin wordt meegedeeld dat het college een bouwenvelop heeft vastgesteld voor het project Ivoordreef. Dit project voorziet in de sloop en hergebruik van materialen van oude woningen en de bouw van nieuwe woningen. Het plan is ook gericht op de vermindering van CO2-uitstoot, klimaatadaptatie en een betere openbare verblijfsruimte. Ook wordt het vroegtijdig vellen van 100 bomen voorzien. Hier zijn eerder schriftelijke vragen over gesteld en voor de agenderende fracties

heeft dit aanleiding gegeven voor dit debat. Dit punt is geagendeerd door de PvdD, GroenLinks, Stadsbelang Utrecht, D66 en de PvdA. Dit onderwerp zal in een termijn worden besproken.

5 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** geeft aan dat de raadsbrief tijdens het zomerreces is ontvangen en stelt dat de PvdD om twee redenen verbaasd was. Het betreft een ingrijpend plan waarin onomkeerbare stappen worden aangekondigd terwijl de raad zich nog niet over het bestemmingsplan heeft kunnen uitspreken. Een bouwenvelop is een collegebesluit en als de raad dit niet zelf geagendeerd had dan zou de raad pas bij de bespreking van het bestemmingsplan in het voorjaar aan zet zijn geweest. De fractie was daarnaast ook verbaasd over de inhoud van het plan dat wordt gepresenteerd als mooi, duurzaam, betaalbaar en kindvriendelijk. Er wordt echter verzwegen dat de hoofdgroenstructuur wordt volgebouwd. De PvdD heeft het idee dat de raad in haar kaderstellende en controlerende taak wordt gepasseerd als het college besluit om een flat te slopen en bomen te kappen voordat er een beslissing ligt over het bestemmingsplan. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat de vergunningen voor bomenkap opgeschort worden tot het moment dat het bestemmingsplan in de raad is vastgesteld, zodat de raad zeker weet dat er niet voor niets gekapt wordt. Daarnaast wordt gevraagd of het college het er mee eens is dat met het informeren over de bouwenvelop de raad de mogelijkheid wordt ontnomen om bijvoorbeeld bebouwing en bomenkap te beperken of om met alternatieve ideeën te komen. Spreker vraagt of als het plan er in het voorjaar is, de raad nog de gelegenheid heeft om iets te veranderen als de sloop van het gebouw en de kap van de bomen al plaats heeft gevonden. De fractie stelt voor om te kiezen voor een afgesproken volgorde waarbij de raad wel in positie blijft. Volgens het college zou dit tot ongewenste vertraging blijven en spreker vraagt aan de wethouder hoe het college ervan overtuigd is dat de raad dit het beste plan zal vinden en dat er van de afspreken mag worden afgeweken. De PvdD vindt het versnellen op deze locatie niet wenselijk omdat de fractie meent dat het plan op een andere manier beter kan worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan geen bomenkap en zonder het doorbreken van de groenstructuur met nieuwbouw op locaties waar nu ook de flats staan en waar de parkeerplaats is. Er is al een sloopvergunning verleend en spreker vraagt of dit niet afgewacht had kunnen worden zodat hier voorwaarden aan verbonden hadden kunnen worden. De fractie constateert dat de sloopwerkzaamheden gestart zijn die wellicht niet onomkeerbaar genoemd kunnen worden maar wel vergaand zijn. Gevraagd wordt hoe de wethouder dat duidt omdat het in elk geval niet meer bewoonbaar is. De sloopvergunning is verleend en de velvergunning is gelukkig nog in behandeling. Afgelopen dinsdag is er een update gegeven over het aantal bomen en spreker stelt dat het de PvdD inmiddels duizelt met alle getallen die genoemd worden. In het concept bouwplan zouden er minder bomen gekapt worden en minder teruggeplant en nu is er een update gekomen waarin meer wordt gekapt en ook meer wordt teruggeplant. In de aangevraagde velvergunning worden weer andere getallen genoemd dan in de concepten en de update die de raad had. Spreker stelt dat er veel oude bomen worden gekapt voor het bouwen van woningen en de PvdD vindt dat veel te veel. De fractie meent ook dat het college zich aan de motie Kappen met kappen moet houden. Dat betekent dat bomen niet worden gekapt voordat de raad beslist over het bestemmingsplan. Als het college hier toch over moet beslissen is het verzoek dat het college de velvergunning pas gaat gebruiken als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden en als alle andere vergunningen en ontheffingen om het plan te kunnen realiseren verleend zijn. Dat betekent het voorjaar van 2022 en de wethouder wordt gevraagd om een toezegging. De PvdD vindt dit belangrijk omdat dit project stond op de ruimtelijke visie voor Overvecht maar nadat deze visie besproken is, de raad in 2018 het Groenstructuurplan heeft vastgesteld, waarin deze bouwlocatie is aangewezen als onderdeel van de groenstructuur. Langs de Einsteindreef staan grote bomen die ruimte bieden aan vogels en vleermuizen. Daarnaast is het een buffer om geluid en fijnstof van de Einsteindreef op te vangen. Het voorstel van de PvdD is om de nieuwbouw alleen op de plek van huidige bebouwing en parkeer- en speelplaatsen te bestemmen en daarmee vernietiging van de bestaande stedelijke groenstructuur te voorkomen. Dit kan alleen als de raad daar bij het bestemmingsplan nog iets over te zeggen heeft en de kapvergunning niet gebruikt is. De PvdD heeft met betrekking tot de compensatie twijfels over de kwantificeerbaarheid van de groende daken, gevels, binnentuinen en het toevoegen van inbandige nestgelegenheid als compensatie voor het groen. De fractie vraagt zich af wie er later verantwoordelijkheid is voor het beheren en in stand houden van de daken, gevels en tuinen en hoe gewaarborgd wordt dat deze kwalitatief groen blijven. De wethouder wordt opgeroepen om het bouwrijp maken nu stil te leggen om een bestemmingsplan te maken waarin de hoofdgroenstructuur intact blijft en de gebouwen op

een andere plek geprojecteerd worden. Gevraagd wordt om dat plan zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen en om ervoor te zorgen dat de velvergunning nu niet verleend en bruikbaar wordt.

5 **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan net als omwonenden en het wijkplatform positief te zijn over veel elementen van wat is beschreven in de bouwvelop. De woningmix, het anders organiseren van parkeren en de groene inrichting van de openbare ruimte en de sport en speelplekken spreken aan. De raad zou blij moeten zijn met deze voorstellen maar er moeten
10 teveel waardevolle bomen sneuvelen. De wethouder wordt gevraagd aan te geven hoe de waarde van de bomen meegewogen is bij de uitwerking van de plannen. Spreker vraagt hoe gewaarborgd kan worden dat dit in de toekomst veel zorgvuldiger gaat in Overvecht en in de rest van de stad. Spreker geeft aan dat GroenLinks niet overtuigd is van de stedenbouwkundige redenering
15 waarom meer dan 50 jaar oude bomen gekapt zouden moeten worden en dat de bebouwing meer in de richting van de Einsteindreef zou moeten opschuiven. De bebouwing langs de Einsteindreef kent geen eenduidige lijn en springt voortdurend in. Spreker meent dat het ook geen oplossing is voor een betere verbinding tussen Overvecht Noord en Overvecht Zuid en stelt dat daar andere maatregelen voor nodig zijn. GroenLinks is ook niet overtuigd door de argumentatie dat de sociale veiligheid vergroot wordt door minder bomen. De oriëntatie van de woningen is daar veel
belangrijker voor.

Opnieuw kijken naar de plannen betekent helaas vertraging maar als het aan GroenLinks ligt
20 wordt er gekeken hoe de plannen aangepast kunnen worden zodat er meer waardevolle bomen gespaard kunnen worden. GroenLinks meent dat er nog wel wat geschoven kan worden, er is nu een hele ring van parkeerplaatsen en spreker vraagt of dat niet anders georganiseerd kan worden, bijvoorbeeld in de parkeergarage zodat deze ruimte beter benut kan worden. Spreker meent dat de versmalling van de Einsteindreef benut zou moeten worden en meent dat er wat gewonnen kan
25 worden door te kiezen voor minder grondgebonden woningen, eventueel gecompenseerd door een extra laag op de gebouwen langs de Einsteindreef als dat voor de business case noodzakelijk zou zijn. De wethouder wordt gevraagd aan te geven of hij zo mogelijkheden ziet om meer waardevolle bomen te sparen. De wethouder wordt gevraagd te garanderen dat compensatie van de bomenkap daadwerkelijk extra bomen oplevert en dat het niet gaat om het invullen van
30 plannen die er toch al zijn. GroenLinks meent dat er vastgehouden moet worden aan de regel dat er geen bomen geveld moeten worden voordat plannen door de raad vastgesteld zijn. Gevraagd wordt of de wethouder dat met GroenLinks eens is. In dit geval zou de fractie mee kunnen gaan in het vellen en verplanten voor zover dat strikt noodzakelijk is voor de sloop. Er moet dan wel een heel scherpe afbakening te zijn van wat er nodig is voor de sloop en wat er nodig is voor de
35 herontwikkeling, inclusief het bouwrijp maken. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen het vellen uit te stellen of te organiseren dat er aparte velvergunningen komen voor de sloop en voor de herontwikkeling.

40 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** heeft gehoord dat GroenLinks mee kan gaan met het vellen al dat strikt noodzakelijk is voor de sloop. Spreker meent dat er een ander plan zou kunnen liggen waarbij niet geveld en herplant zou hoeven worden. Spreker vraagt of GroenLinks aan dit plan wil vasthouden of dat er teruggegaan moet worden naar de tekentafel waarbij de groenstrook behouden wordt.

45 **De heer Dekkers (GroenLinks)** antwoordt dat er terug naar de tekentafel gegaan moet worden maar dat er in ieder geval gesloopt moet worden. De fractie zou er in mee kunnen gaan dat er een aantal bomen geveld moeten worden voor de sloop.

50 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan dat in de argumentatie wordt gezegd dat eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens niet naast elkaar zouden kunnen bestaan en spreker meent dat dit een magere dekking voor sloop is.

55 **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan al eerder te hebben aangegeven dat zijn bewaar is dat er aparte gebouwen voor sociale en voor middenhuur zijn gepland. GroenLinks is meer voor een menging binnen de gebouwen. Er is in het verleden wel een ingewikkelde situatie ontstaan maar spreker meent dat deze combinatie mogelijk is.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat de huidige argumentatie is om de flat duurzaam te krijgen en dat eenpersoonshuishoudens en niet naast elkaar zouden kunnen bestaan. Spreker vraagt of GroenLinks deel dat dat een vreemde combi is.

antwoordt dat er best wel combinaties mogelijk zijn maar stelt dat er op deze plek dingen misgegaan zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of dat sloop van het pand onvermijdelijk is voor GroenLinks, of dat er alternatieven bekeken moeten worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) meent dat het daar inmiddels te ver voor is.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat GroenLinks nu terug naar de tekentafel wil en aangeeft dat er anders eerder gepiept had moeten worden. Spreker vraagt wat GroenLinks gaat doen als blijkt dat dat niet gaat werken.

De heer Dekkers (GroenLinks) antwoordt er niet van overtuigd te zijn dat dit de enige uitkomst is. De fractie ziet verschillende mogelijkheden voor het winnen van ruimte en het anders organiseren van de woningmix zodat hiervoor een goede businesscase gemaakt kan worden.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat in 2005 de sloop van de Ivoordreef in het productieprogramma stond, daar nu op terug komen is wel rijkelijk laat. Spreker geeft aan dat in het nieuwe plan een toename van woningen van 77% staat gepland. Spreker stelt dat het aantal van sociale huurwoningen met 9% afneemt. Spreker vraagt of bij zo een verdichting er ook niet meer sociale huur gedaan zou moeten worden. Gevraagd wordt of dat GroenLinks niet aan het hart gaat.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat er voor Overvecht is vastgesteld dat er naar een andere mix wordt gegaan, dan hoe het nu is. Spreker meent dat het spijtig is dat het niet is gelukt dat vermindering van de sociale huur hier, op een andere plek in de stad terugkomt. GroenLinks is deels niet blij met de vermindering van de sociale woningbouw maar dit past wel in wat nagestreefd wordt met wat de gemeente met Overvecht wil. Dit wordt ook door het wijkplatform onderstreept.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat het over een toename van het aantal woningen van 77% gaat. Spreker meent dat er dan wel een klein plusje op de sociale huur zou kunnen zonder dat de heilige Woonvisie aangetast wordt.

De heer Dekkers (GroenLinks) antwoordt dat de mix een rol zal spelen in of de business case rond zal komen.

De voorzitter constateert dat Stadsbelang Utrecht niet aanwezig is en geeft het woord aan D66.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan vast te willen houden aan het principe dat bomen pas geveld worden nadat het bestemmingsplan is aangenomen. De fractie is het eens met de PvdD om de vergunning wel te verlenen maar om pas te vellen nadat het bestemmingsplan is aangenomen door de raad. Dat is in lijn met eerder moties zoals Kappen met kappen en de fractie vraagt zich af of het plan aangepast kan worden en of er, zoals GroenLinks voorstelde, een extra verdieping toegevoegd kan worden. Spreker stelt dat veel blokken driehoog zijn en vraagt of daar een extra etage aan toegevoegd kan worden. De fractie zou graag zien dat het college hier een studie naar doet. De fractie zou ook een minder grote parkeergarage willen waardoor ook wat bomen bespaard zouden kunnen worden. Spreker stelt dat dit een sociaal onveilig gebied is en spreker wil dit als voormalig bewoner van het gebied beamen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vraagt of het voorstel van D66 zou zijn om door hoger te bouwen de groenstrook bespaard kan worden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) antwoordt dat dat het idee is en vraagt om een bevestiging van de wethouder op dit gebied,

Spreker vervolgt en geeft aan dat de oriëntatie van de bebouwing op dit moment een onveilig gevoel geeft. Spreker geeft aan haar hond op dit moment in de winter niet na vijf uur uit te willen laten. Met betrekking tot de bomen geeft spreker aan dat er een ecosysteem wordt weggehaald en gevraagd wordt of de wethouder mogelijkheden ziet om bijvoorbeeld een tiny forest in dit gebied of buiten het gebied toe te voegen.

Er zijn 125 eengezinswoningen van 128 vierkante meter gepland. Spreker vraagt zich af of er ruimte bespaard kan worden door deze woningen kleiner te maken, bijvoorbeeld 100 vierkante meter waardoor zij ook in het betaalbare koopsegment kunnen komen. D66 is er voorstander van om hier betaalbare koop te realiseren.

De fractie maakt zich zorgen over geluidsoverlast en fijnstof vanuit de Einsteindreef en ziet niet hoe het college de nieuwe bewoners hiertegen gaat beschermen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan het met de PvdD eens te zijn dat het proces hier niet helemaal goed is verlopen. De motie Kappen met kappen wordt steeds aangehaald maar spreker memoreert dat er ook verschillende edities zijn geweest van de motie Geen groen voor poen. Spreker stelt dat dit nadrukkelijk ook in Overvecht speelt. Dat er nu gedachten zijn over het verwijderen van bomen en dat de raad daar geen positie in heeft is volgens spreker onwenselijk. De schijnbare haast om bij te bouwen mag volgens spreker geen reden zijn voor een onzorgvuldig proces. Voor Overvecht wordt gekozen voor een mix met een leefbare en betaalbare wijk en een mix aan betaalbare woningen in het betaalbare segment. Dat betekent dat de wat duurder huur en koopwoningen nodig zijn om door te kunnen stromen. De PvdA is van mening dat dit echter niet ten koste mag gaan van de sociale huurwoningen en van mensen die al in de wijk wonen. Spreker stelt dat de argumentatie van het niet passen van eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens naast elkaar heel slecht te volgen is. De PvdA had liever gezien dat dat hier anders had gekund.

Het aantal sociale huurwoningen gaat terug van 174 naar 159 terwijl er enorm verdicht wordt. Spreker meent dat er in elk geval de ambitie zou moeten zijn om in Overvecht het aantal sociale huurwoningen gelijk te houden en daarnaast de andere woningen in de wijk neer te zetten die hard nodig zijn. De wethouder wordt gevraagd of er niet toegewerkt kan worden naar een plan waarin de 174 sociale huurwoningen vast staan.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt of als het aantal sociale huurwoningen gelijk moet blijven en er daarnaast de gewenste andere woningen bij moeten komen Overvecht niet enorm gaat verdichten wat de groenste wijk van Utrecht een veel minder groene wijk maakt.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat dat niet aan de orde is omdat er veel plannen zijn en spreker meent dat de mix prima te redden is. Ook in dit plan, bij de Ivoordreef zouden er 15 meer sociale huurwoningen komen dan dat er nu zijn en spreker stelt dat er dan nog steeds 80 andere woningen toegevoegd worden en dat zo de mix in Overvecht wordt gecreëerd.

Spreker vervolgt en geeft aan dat bijna geen van de sociale huurwoningen groter is dan 60 vierkante meter. Ruim 100 woningen zijn kleiner dan 50 vierkante meter. Hier moeten ook gezinnen gaan wonen en dan is het wel heel erg krap. Spreker stelt dat dit de leefbaarheid voor de gezinnen onder druk zet en vraagt wat de overweging van het college is om niet in de ruimte te schuiven en om woningen aan te bieden waar gezinnen een goede plek kunnen vinden. Spreker meent dat het ook de opgave van de gemeente is om fatsoenlijke sociale huurwoningen voor gezinnen te realiseren.

Met betrekking tot het kappen en het groen kan spreker zich grotendeels aansluiten bij de inbreng van de PvdD over het proces dat je moet doorlopen en dat dit zorgvuldig dient te gebeuren.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vraagt of het feit dat de PvdA het programma anders had willen zien reden is om te zeggen dat het plan terug moet naar de tekentafel en dat er met een bestemmingsplan gekomen moet worden waar de raad iets over kan zeggen, of dat de snelheid voor de PvdA belangrijker is.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan GroenLinks en de PvdD te steunen in de oproep om te kijken wat er anders kan.

5 **De voorzitter** vraagt of er nog niet agenderende fracties zijn die een aanvulling hebben.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) geeft aan dat het al jaren gebruikelijk is dat er pas gekapt wordt als het plan onomkeerbaar is en dat duidelijk moet zijn dat afwijkingen daarop gemotiveerd moeten zijn. Spreker deelt dan ook de opmerkingen die hierover gemaakt zijn. De fractie is
10 akkoord met het vellen van bomen voor de sloop van een gebouw omdat deze bomen in de toekomst waarschijnlijk ook niet behouden kunnen worden. De overige bomen zijn ingewikkeld en de fractie kan hier pas mee instemmen na akkoord van de raad. Het gaat hier om een behoorlijke impact op de groenstructuur en spreker meent dat je hier voorzichtig mee moet zijn. De fractie is benieuwd naar de reactie van de wethouder op de gestelde vragen.

15 **Mevrouw Van Mil (Student&Starter)** steunt de oproep om terug te gaan naar de tekentafel. Spreker geeft aan dat vaak blijkt dat bomen ziek zijn en daardoor niet herplantbaar zijn. Voor Student&Starter is dit een breder signaal dat er een ander probleem speelt bij de bomen in de stad. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen wat er ten gronde ligt aan de slechte staat van de bomen.
20

De heer Schipper (SP) geeft aan dat opvalt dat een deel van de bomencompensatie binnen het plangebied valt maar ook een deel daarbuiten. Parallel aan deze behandeling zijn er vragen gesteld door de heer Van Steeg en door spreker over onder andere de motie Groen voor poen en spreker meent dat je niet in Overvecht zo kunt verdichten zonder het groen aan te tasten.
25

De heer Van Steeg (CDA) geeft aan verrast te zijn door de bouwenvelop en het moment waarop het plaatsvond omdat het gaat om de uitvoering van de motie. Spreker meent dat het beter zou zijn als de raad hier over zou kunnen praten voordat hier mee verder wordt gegaan. Er zijn vragen gesteld over de participatie en de rol van de Werkplaats en spreker ziet verontwaardiging bij de
30 inwoners over wat er is gebeurd met betrekking tot de participatie. Dit is in de zomer gekomen en hier zijn weinig reacties op gekomen. Gevraagd wordt hoe de wethouder de participatie ziet en hoe hij het traject in de toekomst ziet. Met betrekking tot de bomen meent spreker dat er door mevrouw Sasbrink goede dingen zijn gezegd. Er is verwarring over de bomenrij en de plek waar de nieuwe bouw plaatsvindt. Spreker meent dat als er zo dicht bij de Einsteindreef wordt
35 gebouwd, en als de bomen worden weggehaald, dat dit gevolgen heeft voor de bewoning van die panden, bijvoorbeeld voor kwetsbare groepen en spreker meent dat het daarom alleen al niet gedaan zou moeten worden.

40 **De voorzitter** geeft het woord aan wethouder Diepeveen.

Wethouder Diepeveen dankt voor de inbreng vanuit de commissie, het is een belangrijk plan met een lange geschiedenis. De heer Schipper verwees naar 2005 en in 2009 is het gebiedsplan besproken, Daar zat in aanleg deze richting al in en het is nu 15 jaar later, Aan een ieder die
45 vraagt of er niet teruggegaan kan worden naar de tekentafel zou de wethouder deze context toch willen meegeven. Iedereen weet hoe lang planprocessen kunnen lopen en voor dit plan geldt dit wel in het bijzonder. Dat er vandaag is waar de gemeente is weegt voor het college ook heel belangrijk mee.

Er is veel gezegd over de procedure en de wethouder licht toe dat een bouwenvelop, met collegebevoegdheid, is gedeeld omdat het college meent dat dit zo een belangrijk bouwplan is dat het de raad gelegenheid wil geven om te reageren op de bouwenvelop en de uitvoerige raadsbrief daarbij. Dit is gedaan om de raad gelegenheid te geven om richting te geven en uitspraken te
50 doen als daar behoefte aan is.

Richting mevrouw Sasbrink merkt de wethouder op dat het niet zo is dat er verzwegen wordt dat er gebouwd wordt in de hoofdgroenstructuur. Het is echter wel zo dat de lijn van de ruimtelijke visie Overvecht, van de gebiedsvisie van 2009, van het startdocument uit 2016 verwerkt zijn en dat daar na de vaststelling van de hoofdgroenstructuur is gekomen. Deze twee richtingen
55 verdragen zich slecht tot elkaar. De wethouder meent dat het heel vervelend is dat dat zo laat in de gaten werd gekregen. Bij het vaststellen van de hoofdgroenstructuur is niet aan de orde geweest dat er een groenstructuur werd vastgesteld waarbij eerder al is gezegd dat er dichter op
60

de Einsteindreef een woongebouw zou worden gerealiseerd met de ogen en oren op de Einsteindreef gericht en dat er dichter op de weg gebouwd zou worden. Dit is een stedenbouwkundige en een leefbaarheidsopvatting die toe niet is afgewogen. Dat is vervelend en de wethouder meent dat terugkijkend, dit anders had moeten. De gemeente zit hier nu mee en omdat terecht aandacht is gevraagd voor de waarde en betekenis van bomen en omdat de compensatie nog niet voorziet in biomassa, waarde en betekenis is gezegd dat hier nu een stap extra wordt gezet. Dat betekent dat er boomcompensatie plaatsvindt in het plangebied zelf en waar dat niet mogelijk is zal er in Overvecht compensatie plaatsvinden en waar dat niet kan zal dat in de rest van de stad plaatsvinden. De boomcompensatie zal voor een belangrijk deel in het gebied zelf plaatsvinden. Met de nieuwe cijfers is dat nog wat beter geworden. Uit de cijfers blijkt dat er meer gekapt wordt en mee teruggeplant maar ook blijkt dat er meer bomen behouden kunnen blijven. Van de 27 bomen die er extra zijn geteld kunnen er 23 behouden blijven.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de waarde van de bomen goed is meegenomen in waar de gebouwen worden geplaatst. De bomen staat op verschillende plekken op dit moment is niet goed te zien wat het verschil in de waarde tussen de verschillende bomen is.

Wethouder Diepeveen licht toe dat de waarde en de betekenis van de bomen het college ertoe heeft gebracht om, in overleg met Bo-EX en de betrokken marktpartijen een half miljoen uit te trekken voor extra compensatie, vooruitlopend op een nieuw beleidskader en de evaluatie van het bomenbeleid waar vanuit de raad vragen zijn gesteld over de I-tree-benadering en waarbij biomassa meer een rol gaat spelen. Deze evaluatie komt spoedig en het college zal bij een nieuwe editie van het omgevingsplan, na onderzoek, de betekenis van bomen een grotere plek geven. Er is al gerapporteerd dat er 14 extra bomen komen net buiten het groene lint. Van de 5 ton is nog geld over en dat maakt dat de wethouder het idee van een tiny forrest heel aansprekend vindt in de verbinding van de Einsteindreef en park de Gagel. Dit zal meegenomen worden in de uitwerking van de besteding van de 5 ton. Er is een tussenrapportage gedaan en bij de definitieve bouwenvelop zal hierop terugkomen worden.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) geeft aan te horen dat er veel nagedacht is over de bomen en compensatie. Spreker vraagt of hier ook anders over nagedacht is. Het college wil blijkbaar het raadsbesluit naast zich neerleggen en niet het gebiedsplan uit 2005 of het plan voor de Gagel uit 2009 en spreker meent dat dat ook andersom gekund had kunnen zijn.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat er al heel lang plannen worden gemaakt voor deze plek. Bij het maken van deze plannen is steeds het uitgangspunt geweest wat er nu in de bouwenvelop ligt. Dat betekent dat als er vandaag plannen gemaakt zouden worden, ook na de evaluatie van het Bomenbeleid en het omgevingsplan waarin de waarde en betekenis van bomen ook in de afweging een veel centralere rol spelen maakt dat het bouwen in de hoofdgroenstructuur vraagt om een extra motivatie en afweging. De wethouder geeft aan als bestuurder er echter ook voor te staan dat er al 16 jaar plannen gemaakt worden. Er is op een laat moment een half miljoen euro toegevoegd om het groen verder te kunnen versterken. Dat neemt niet weg dat je er met de boomwaarde nog niet bent maar dat het qua boomcompensatie wel een stap vooruit is. Er wordt meer gedaan dan waar de gemeente in haar eigen regels toe gehouden is. De wethouder vindt het positief dat partijen en Bo-Ex en ERA daarin meegaan en daar financieel aan bij willen dragen.

De voorzitter roept de wethouder op iets puntiger te beantwoorden.

Wethouder Diepeveen geeft aan te horen dat er begrip is voor de motie Kappen met kappen maar dat er ook begrip is voor de velvergunning ten behoeve van de sloop en dat de velvergunning voor het bouwrijp maken een ander verhaal is. De PvdD vroeg naar een opschorting. De wethouder deelt mee dat een procedure kapvergunning met mogelijkerwijs bezwaren een lange adem heeft. Als de procedure pas op een laat moment ingezet zou worden, leidt dat vrijwel zeker tot vertraging, na het bestemmingsplan. De wethouder licht toe dat de velvergunning uit twee delen bestaat. Het eerste deel is het vellen voor de sloop en het tweede deel gaat over het bouwrijp maken. De wethouder geeft aan dat als afgesproken kan worden dat als de vergunning voor de sloop onherroepelijk is en benut kan worden om heel secuur alleen die bomen te kappen die in verband met de sloop gekapt moeten worden, en dat daar toe beperkt wordt en dat ten aanzien van vergunning twee afgesproken wordt dat de procedure doorlopen mag worden, inclusief bezwaren, hier geen gebruik gemaakt van zal worden tot nadat het

bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en de omgevingsvergunning is afgeven, dat voor hem prima zou zijn. Zo kunnen de bomen het groeiseizoen van 2022 nog blijven staan.

Er zijn vragen gesteld over het parkeren. De wethouder licht toe dat het parkeergebouw een flexibel te gebruiken gebouw wordt in die zin dat het kan meebewegen aan de parkeerbehoefte.

5 Dit kan ertoe leiden dat als er minder parkeerbehoefte is, er een verdieping af zou kunnen. De beweging in dit gebied is het oprapen van parkeerplekken in de openbare ruimte en deze naar de parkeergarage te brengen. Dit lijkt een beetje op de Merwedekanaalzone in die zin dat er gestreefd wordt naar een groene ruimte met zo min mogelijk auto's op straat.

10 Er is gevraagd of het mogelijk is om een ander plan te maken en om terug te gaan naar de tekentafel. De wethouder geeft aan dat alles met elkaar samenhangt en dat dat jaren vertraging oplevert. Het betekent dat je opnieuw begint en wat dit voor gevolgen heeft voor Bo-Ex durft de wethouder niet te voorspellen. De studenthotel meent dat het meer dan een aantal jaren vertraging zou kunnen opleveren en waarschuwt daar dan ook voor. Bij de beantwoording van de vragen over de Kazaidreef is al aangegeven dat een versmalling van de weg een wenkend

15 perspectief is. In de opzet is bedacht om juist daar groen toe te voegen. De wethouder stelt dat een totale schuifoperatie het hele plan in de waagschaal stelt en dat er dan van voor af aan begonnen moet worden.

Mevrouw Dekker heeft gevraagd of de woningen van 128 vierkante meter niet wat kleiner kunnen. Ze sprak over betaalbare koop wat aantrekkelijk is maar de wethouder geeft aan dat het belangrijk is om een categorie toe te voegen die er nog maar weinig is en dat is de reden dat er is gekozen voor vrije sector koop.

20 Richting de heer Van der Zweth merkt de wethouder op dat het college heel dicht in de buurt is gekomen van het handhaven van 174 sociale huurwoningen maar dat dat net niet is gelukt. Bij het bewonersplatform werd aangegeven dat er misschien wel met minder dan 174 sociale

25 huurwoningen gedaan zou kunnen worden. De wethouder geeft aan dat het daarom zoeken is naar de goede mix. Met betrekking tot de omvang van de woningen vindt Bo-Ex het een goede beweging om een aantal gezinswoningen om te ruilen voor middelgrote woningen van 50 tot 70 vierkante meter. Dit omdat corporaties een tekort hebben in dat segment. Zij hebben relatief veel gezinswoningen en weinig woningen voor kleinere huishoudingen. De grote vraag in de stad is naar een- of tweepersoonshuishoudens en het programma is conform de richting waar zij in willen gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de wethouder ruimte ziet om het aantal sociale huurwoningen te handhaven op 174.

35 **Wethouder Diepeveen** geeft aan dat moeilijk te overzien te vinden. Het idee is dat als er ergens aan geschoven wordt, dat consequenties heeft voor de rest. De wethouder stelt voor om daar deze maand op terug te komen omdat hij nu het antwoord niet goed kan geven.

40 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** geeft aan dat de wethouder stelt vrije koop in Overvecht te willen omdat dat nu gemist wordt. Spreker meent dat het toevoegen van koopwoningen bedoeld is om de doorstroming te bevorderen. Spreker stelt dat deze overstap voor iemand vanuit een sociale huurwoning te groot is en vraagt wat een bewoner van Overvecht aan zulke grote en dure woningen heeft.

45 **Wethouder Diepeveen** antwoordt dat er ook in Overvecht mensen wonen die daarnaar uitkijken. In dit woningbouwprogramma zitten ook 75 middenhuurwoningen en de wethouder meent dat er een toevoeging wordt gedaan en dat de middenhuurwoningen veel mogelijkheden bieden voor doorstroming.

50 **Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66)** vraagt of het college bereid is om voorrang te geven aan de bewoners van Overvecht om aanspraak te maken op de middeldure huurwoningen en de koopwoningen in dit project.

55 **Wethouder Diepeveen** geeft aan dit een goede suggestie te vinden en wenst dit punt mee te nemen in de brief die eerder aan de heer Van der Zweth is toegezegd.

De heer Van steeg sprak over onrust en de wethouder beaamt dat die er is. Hier heeft de gemeente recentelijk nog een brief van het wijk- en het bewonersplatform over ontvangen. Met betrekking tot de participatie in relatie tot de Ivoordreef ziet het college vooral dat er instemming is

en dat mensen vragen wanneer er begonnen gaat worden. De onrust waar over gesproken wordt gaat over de Werkplaats en een aantal i-docs, maar hier is het beeld rustig.

5 **De heer Van Steeg (CDA)** meent dat er wel onrust is over de bomen en tot hoever je bouwt, ondanks dat er instemming is dat er gebouwd wordt.

Wethouder Diepeveen geeft aan daar ook juist de steun voor te voelen en dat mensen zeggen dat het goed is om aandacht te geven aan deze buurt omdat dat nodig is.

10 **De heer Van Steeg (CDA)** geeft aan dat er minder instemming is over hoe er gebouwd wordt. Spreker meent dat daar nog een dis over moet plaatsvinden.

15 **Wethouder Diepeveen** licht toe dat er heel wat bewonersavonden zijn gehouden waar ook het woningbouwprogramma aan de orde is geweest. De raad krijgt deze informatie terug en kan dan volgens de wethouder zien dat er kennelijk draagvlak is voor dit plan in de buurt. Richting mevrouw Dekker licht de wethouder toe dat er met betrekking tot geluid en fijnstof aan de normen wordt voldaan. Mevrouw Van Mil vroeg naar de slechte staat van bomen bij herontwikkelingen. De wethouder geeft aan hier over te willen nadenken en wil in de brief terugkomen op over het college aanleiding
20 ziet om hier verder in te duiken.

Gemiste antwoorden

25 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** geeft aan of een sloopvergunning al is verleend en of er al wordt gesloopt en of dit niet opgeschort had kunnen worden. Spreker geeft aan ook gemist te hebben wie er op termijn verantwoordelijk is voor het beheren van de daken, gevels en tuinen.

30 **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan gevraagd te hebben of de compensatie van bomen daadwerkelijk om nieuw groen gaat en niet om het invullen van plannen die er toch al zijn. Spreker begrijpt dat het teruggaan naar de tekentafel tijd kost en vraagt nogmaals of het mogelijk is om meer van de waardevolle bomen te sparen.

35 **Wethouder Diepeveen** geeft richting mevrouw Sasbrink aan dat het formeel juridisch om een sloopmelding gaat. Dat betekent dat met Bo-Ex is afgesproken dat er niet eerder gesloopt gaat worden dan wanneer het commissie-debat heeft plaatsgevonden. Zij hebben echter wel aan asbestverwijdering gedaan. Over het beheer en instandhouding van gevels en tuinen worden afspraken gemaakt met woningcorporaties en met VvE's. Richting de heer Dekkers merkt de wethouder op dat compensatie wordt gedaan zoals
40 afgesproken. Dat betekent dat als er bomen gevel worden eerst wordt gekeken naar de locatie zelf, dan naar de wijk en dan naar de rest van de stad. Het gaat in dit geval om toevoeging, conform het compensatiebeleid en dat het dus extra is. Met betrekking tot het schuiven merkt de wethouder op dat in het plan, inclusief het behoud van de kerk van de Evangelische Broedergemeente, schuiven niet vrijelijk kan. Het college heeft hier wel naar gekeken omdat het pijn in de buik had van het slopen van zoveel bomen. De conclusie
45 was dat je dan echt een nieuw plan moet maken. Een paar meter opschuiven lukt niet omdat dat consequenties heeft voor andere plekken.

50 **De voorzitter** geeft aan dat de wethouder heeft toegezegd dat de raad in november 2021 een brief ontvangt over de mogelijkheden in het woningprogramma met betrekking tot het bouwplan Ivoordreef, waaronder het handhaven van 174 sociale huurwoningen, voorrang voor huidige bewoners naar middenhuur en over de staat van bomen bij herontwikkeling. De voorzitter vraagt of er nog behoefte is aan behandeling in de raad

55 **Mevrouw Sasbrink (PvdD)** geeft aan dat de wethouder heeft gevraagd of er iets afgesproken kan worden over fase 1 en 2 in de kapvergunning en spreker vond dat te vaag en meent dat dit niet afdoende is. Spreker meent dat er een motie ingediend zal worden om iets tegen de bomenkap te doen. Spreker vraagt het college om de bouwvelop niet vast te stellen voordat de reguliere raadsvergadering plaatsvindt.

60 **De voorzitter** stelt dat hier op 25 november aandacht aan besteed zal worden.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat er geen bouwenvelop door het college zal worden vastgesteld voor 25 november,

5 **De voorzitter** schorst de vergadering om 15.05 uur.

7. Actieplan betaalbare koopwoningen

De voorzitter heropent de vergadering om 16.00 uur.

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk en de koopprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. De raad heeft het college gevraagd maatregelen te verkennen om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. Daaruit vloeit dit Actieplan voor betaalbare koopwoningen. Hierin zijn maatregelen opgenomen voor de korte termijn, zoals de zelfbewoningsplicht, en iets langere termijn zoals een fonds om koopwoningen ook langdurig betaalbaar te houden. De voorzitter licht toe dat de beantwoording op de technische vragen deze week naar de commissie is verstuurd. Dit onderwerp zal in twee termijnen worden besproken. Dat zal vandaag niet meer lukken wat betekent dat dit debat op 9 december een vervolg zal krijgen.

De heer Bosch (PVV) geeft aan dit punt over te nemen van collega Nagtegaal omdat hij niet meer in Utrecht kan wonen. Spreker stelt dat de heer Nagtegaal het probleem van het bouwen van koopwoningen al vaak heeft aangekaart. Het is niet meer betaalbaar te noemen en de marktprijzen zijn voor veel Utrechters onbereikbaar. Het overbieden wordt dan nog niet eens meegeteld. De fractie begrijpt dat koopwoningen ervoor kunnen zorgen dat sociale en middenhuurwoningen gebouwd kunnen worden. Dit baart de fractie echter wel zorgen en spreker vraagt wat het effect is op een bouwproject in zijn geheel als de maatregelen die de wethouder voorstelt, en die de PVV wel kan steunen, ingevoerd worden. Spreker vraagt of het voor een projectontwikkelaar nog wel rendabel is om koopwoningen te bouwen en of niet over wordt gegaan tot het bouwen in het duurdere segment. Gevraagd wordt hoe de gemeente ervoor kan zorgen dat koopwoningen langdurig betaalbaar blijven. De wethouder wordt om duiding gevraagd. Vandaag is al eerder gesproken over coöperatief wonen en spreker geeft aan op dit gebied huiverig te zijn. Dit omdat het college bereid lijkt te zijn om deze kleine woningen te realiseren omdat bepaalde ruimtes worden gedeeld. Spreker stelt dat niet iedereen dit wil en dat alles maar delen iets is om de vingers bij af te likken voor communistisch GroenLinks maar dat ook uit onderzoek is gebleken dat mensen niet eens een auto willen delen. De PVV ziet er dan ook geen heil in om meer van dit soort projecten te organiseren.

Het college heeft gesteld dat er een duidelijke bovengrens moet zijn om woningen betaalbaar te houden en spreker meent dat de ambitie uitblijft. Het college wil de ondergrens gebruiken zoals vermeld in het actieplan Middenhuur. De PVV zou willen zien dat deze kwalitatieve ondergrens omhoog wordt gekrikt en dat dit in anterieure overeenkomsten wordt opgenomen. Het college wordt gevraagd meer ambitie te laten zien. Spreker stelt dat er niet alleen grote woningen gebouwd moeten worden en dat er ook vraag is naar appartementen en kleinere woningen. Om een getal te noemen meent de PVV dat bij elk project waar betaalbare koop gebouwd wordt dat minimaal 50% boven de 65 vierkante meter GWL en de andere 50% maar daar dan onder liggen. Zo wordt het gemengd gehouden en kunnen ook startende gezinnen betaalbaar wonen. Op pagina 9 staat dat het college niet beoogt om bestaande plannen aan te passen maar om het actieplan toe te passen op toekomstige plannen. Het college noemt dit bijsturen. De PVV heeft niet heel vertrouwen in deze manier van schrijven en gevraagd wordt waarom hiervoor gekozen wordt, waarom er niet meer ambitie getoond wordt en waarom dit niet op bestaande plannen kan worden toegepast. Spreker vraagt of er niet in overleg getreden kan worden met de partijen waar projecten al van lopen en op zijn minst niet geprobeerd kan worden dit te realiseren. Spreker stelt dat iedereen betaalbaar wonen wil en vraagt of er redenen zijn om dit niet te doen. Spreker stelt dat het een ambitieus plan is, maar iets te preuts. Sommige onderdelen worden gesteund en andere niet zoals de bijzondere woonvormen. De PVV is voorstander van zelfstandig wonen en daarom zal de fractie zich beraden op wat het met dit raadsvoorstel wil doen in de raad. Spreker geeft aan benieuwd te zijn naar de voorstellen van andere partijen omdat het in deze raad voor de PVV gemakkelijk is om tegen een raadsvoorstel te stemmen in verband met de meestal verschrikkelijke amendementen die worden ingediend.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks blij is met het voorstel dat nu voorligt. Gezien de huidige woningcrisis en de stijgende prijzen moeten volgens spreker alle zeilen bijgezet worden. Spreker meent dat met dit plan een belangrijke stap wordt gezet. De fractie is blij

dat met de ondergrens voor betaalbare koop wordt aangesloten bij het actieplan Middenhuur. Hierbij valt te denken aan het aantal vierkante meters en spreker geeft aan te hopen dat niet alles de minimale vierkante meters krijgt.

5 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan dat het CDA zou willen voorkomen dat alles gelijk aan de ondergrens zit en vraagt of GroenLinks het er mee eens is dat er ook een gemiddelde vierkante metergrens zou moeten worden opgenomen.

10 **De heer Zwanenberg (GroenLinks)** geeft aan dat te ver te vinden gaan. De minimale grens is voor GroenLinks een goede stap die de fractie ook bij de Merwedekanaalzone heeft bevochten. Spreker geeft aan benieuwd te zijn naar de reflectie van de wethouder en vraagt of hij mogelijkheden ziet om soms ook wat groter te bouwen. Spreker geeft aan dat GroenLinks het ook positief vindt dat het college de grens voor de koopprijs wil verhogen voor de zelfbewoningsplicht naar twee keer de Nationale Hypotheekgarantiegrens. 15 Wat GroenLinks betreft mag de opkoopbescherming gelden voor alle woningen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat bij het actieplan Middenhuur en in het coalitieakkoord steeds gesproken wordt over de NHG-grens als maximum voor de middeldure huurwoningen en voor de middeldure koopwoningen. Het college stelt nu voor deze grens op te 20 trekken naar 750.000 euro. Gevraagd wordt waarom GroenLinks dit zo een goed idee vindt omdat mensen met een middeninkomen zo een woning niet kunnen betalen. Gevraagd wordt waarom je dat dan zou moeten beschermen.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) geeft aan dat er sprake is van een wooncrisis. In de ideale wereld zou de regie op het wonen niet gepakt hoeven te worden. Op dit moment echter, waar een 25 arbeiderswoning in bijvoorbeeld Pijlsweerd rond de 500.000 euro kost, vindt spreker dat de gemeente alle zeilen moet bijzetten. Wat GroenLinks betreft wordt het hele woningbezit beschermd met uitzondering van eerste- en tweedegraads familie zoals Amsterdam ook doet.

30 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan dat Amsterdam tot maximaal ruim 500.000 euro maximeert. Utrecht zit op 750.000 euro en spreker stelt dat je dat niet met een middeninkomen kunt financieren. Gevraagd wordt waarom Utrecht zo ver gaat en waarom GroenLinks de hele woningmarkt op slot wil zetten.

35 **De heer Zwanenberg (GroenLinks)** antwoordt het niet verstandig te vinden om, zoals Amsterdam doet, de grens op 512.000 te leggen omdat er bijna geen woningen meer zijn die daar onder vallen. Spreker meent dat de crisis zo groot is dat dit instrument ingezet moet worden en spreker geeft aan benieuwd te zijn naar de reactie van de wethouder.

40 **De heer Koning (D66)** geeft aan het er mee eens te zijn dat het belangrijk is om een groot deel van de woningmarkt te beschermen. Het uitgangspunt van de landelijke wetgeving is dat alleen het schaarse deel van de woningmarkt beschermd mag worden. Dat is de reden dat Amsterdam is gekomen met de grens van 512.000 euro omdat daar 60% van de woningen binnenvalt. Amsterdam gaat er van uit dat dat ook bij de rechter stand zal houden. Gevraagd wordt of er in 45 Utrecht ook iets vastgesteld zal moeten worden wat juridisch houdbaar is.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat dat natuurlijk belangrijk is. Spreker stelt dat vrijwel alle woningen in Utrecht schaars zijn. Spreker geeft aan benieuwd te zijn naar de reactie van de wethouder maar meent dat die een interessante gedachte is voor de G4 en Eindhoven.

50 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan dat tijdens een informatiesessie door een expert is aangegeven dat het zetten van een slot op nieuwbouwwoningen kaas is voor de vastgoedbelegger die in de bestaande bouw belegt omdat dat vrij bezit is dat tegen de hoogste prijs verhuurd kan worden. Spreker stelt dat onder dit beleid de huurprijzen voor het vrije bezit 55 enorm zullen stijgen en spreker vraagt wat er gaat gebeuren als het voorstel van de heer Zwanenberg wordt gevolgd.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat GroenLinks niet voor niets in de Tweede Kamer pleit voor de regulering van de huurprijzen in de vrije sector. Spreker geeft aan niet te weten wat het effect is maar geeft ook aan het belangrijk te vinden huurprijzen te beschermen

voor Utrechtse en mensen die in Utrecht willen gaan wonen en niet voor de beleggers die de markt verstieren.

Spreker meent dat het actieplan een eerste aanzet is maar dat de gemeente er daar mee nog niet is. Het probleem blijft dat koopwoningen maar vijf jaar beschermd kunnen worden tegen opkoping. Het actieplan Middenhuur biedt meer bescherming met 20 jaar en dat is de reden dat GroenLinks bij een nieuwe ontwikkeling de voorkeur geeft aan middenhuur boven betaalbare koop. Gevraagd wordt hoe de wethouder dat ziet. De hoop is dat de opkoopbescherming vanaf januari of februari 2022 in gaat en spreker vraagt of ontwikkelaars voor die tijd nog massaal een slag willen slaan. De fractie heeft vandaag weer een signaal ontvangen dat in Zuilen een hele straat een briefje in de bus heeft gehad van de Nederlandse Vastgoedparticipatie en de wethouder wordt gevraagd hoe hij dit gevaar inschat.

Een andere vurige wens is dat als er betaalbaar wordt gebouwd, dit langjarig betaalbaar blijft. Spreker meent dat de tijd voorbij is dat als er betaalbaar wordt gebouwd, dit een subsidiëring is voor de eerste koper en dat het na vijf jaar alleen maar weer cashen is. Spreker stelt dat er in het actieplan een aanzet wordt gegeven maar dat er nog geen pasklare oplossingen zijn. De fractie waardeert dat het college hier mee komt maar roept ook op tot snelheid. De ontwikkelaars hebben zelf ook aangegeven dat ze de 20 jaar met terugkoopgarantie een logische optie vinden. GroenLinks meent dat het tijd is om door te pakken in plaats van lang te blijven onderzoeken. De wethouder wordt om een reactie gevraagd. Spreker meent dat het fantastisch is dat de wooncoöperaties genoemd worden en stelt dat GroenLinks hoopt dat er op dit gebied veel gebouwd zal worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan het betoog van GroenLinks te kunnen volgen. Voor de PvdA zit daar ook nog bij dat je de inkomenseis eigenlijk niet kunt stellen. GroenLinks heeft gesteld dat middenhuur meer zekerheid biedt dan betaalbare koop en spreker vraagt of dat voor GroenLinks betekent dat als dit voorstel wordt aangenomen er meer op middenhuur gestuurd moet worden in plaats van op koopwoningen.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat de voorkeur van GroenLinks nu bij de middenhuur ligt. Betaalbare koop is ook belangrijk voor de stad maar zolang dit niet langjarig geborgd kan worden, is het vaak toch een eenmalige subsidiëring. Het college adresseert deze punten en er wordt hard aan gewerkt maar de oplossing is er nog niet.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan te delen met GroenLinks dat dit nog niet geregeld is en dat er haast gemaakt moet worden met het fonds om het wel voor elkaar te krijgen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt wat GroenLinks ervan vindt dat veel uitgangspunten wel vermeld staan maar nog niet uitgewerkt zijn.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) stelt al te hebben aangegeven dat dit een ambitieus plan is, weinig steden hebben al zoiets, maar geeft ook aan dat de gemeente er nog niet helemaal is. Er wordt ook door het college aangegeven dat een aantal zaken nog opgelost moeten worden en wat GroenLinks betreft gebeurt dat liever vandaag dan morgen maar er is ook begrip voor dat het niet mogelijk is om alle oplossingen meteen pasklaar te hebben. GroenLinks vindt het fonds heel interessant maar de fractie snapt ook dat dat voorbereiding vergt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de heer Zwanenberg het niet opmerkelijk vindt dat er zoveel lucht zit tussen de beslispunten en de uitwerking dat, als dit voorstel wordt aangenomen, het college alle ruimte krijgt voor de invulling van alle uit te werken uitgangspunten, zonder dat de raad beslissingsbevoegd is.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat het college nog met een aantal zaken terug zal komen en licht toe dat GroenLinks alle uitgangspunten in het voorstel onderschrijft.

De heer Koning (D66) geeft aan dat de noodzaak om met deze ingrijpende maatregelen te komen wordt onderschreven door D66. Spreker stelt dat de woningmarkt slechter dan ooit functioneert in Utrecht en dat daar iets aan gedaan moet worden. Spreker geeft aan met de heer Bos mee te voelen dat er nog wel veel open eindjes in het voorstel staan. Spreker geeft aan het voorstel per beslispunt te willen bespreken. Als eerste is er de verhoging van de prijs voor de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer NHG en spreker geeft aan dat de fractie dat

goed kan volgen. Spreker meent dat de schaarste ook in dat volledige segment zit. De wethouder wordt gevraagd of hij denkt dat dit juridisch goed houdbaar is en waarom hij dat denkt.

Het volgende besispunt is de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor de middenhuurwoningen maar ook toe te passen is op betaalbare koop. Spreker geeft aan dat D66 zich afvraagt op je dat zo een op een zou moeten doen. Het college wordt om een betere onderbouwing gevraagd omdat het nu lijkt alsof het vanuit gemakswegen zo een op een kan worden overgenomen. D66 wil aandacht vragen voor het gegeven dat in Utrecht waar er veel eenpersoonshuishoudens zijn, deze ook in de gelegenheid moet zijn om een woning te kunnen kopen. Daarbij ligt het voor de hand dat dat kleine woningen kunnen zijn die idealiter voor lagere bedragen dan de NHG-grens moeten kunnen worden aangeboden. Spreker geeft aan het te hebben over huizen tussen de 2 en 2,5 ton, kleine appartementen en spreker geeft aan dat die er ook moeten komen. Spreker meent dat daar in dit plan nog onvoldoende focus op zit.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt hoe klein nog acceptabel is voor D66. Spreker vraagt of er vergelijkbare voorstellen als door D66 in Amsterdam worden gedaan dat er ook woningen zonder keukens gebouwd kunnen worden. Spreker vraagt waar de grens ligt.

De heer Koning (D66) antwoordt het te hebben over studio's van 30 tot 40 vierkante meter. Spreker meent dat daar behoefte aan zal zijn en of dat prettige woningen zijn is een prima aanleiding voor debat. Spreker geeft aan het in feite belachelijk te vinden dat er voor 2 tot 2,5 ton gesproken wordt over zo weinig vierkante meters maar meent ook dat dit toch in de stad moet worden gedaan.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vraagt of hij goed begrijpt dat D66 meent dat er een minimaal aantal vierkante meters moet zijn of dat D66 dit helemaal wil loslaten. Spreker denkt dan meteen aan de Foreeststraat, waardoor het actieplan Middenhuur is begonnen.

De heer Koning (D66) antwoordt dat er per bouwplan afspraken gemaakt moeten worden. Als daarin de minimale grenzen gehanteerd zouden worden zoals in het actieplan Middenhuur staat, zoals 50 vierkante meter, dan meent spreker dat de kans heel groot is dat die woningen voor de NHG-prijs verkocht gaan worden en dat er niets goedkopers beschikbaar komt. Spreker stelt dat 325.000 of 350.000 euro voor de meeste mensen in de stad niet betaalbaar is.

De heer Bosch (PVV) vraagt wat voor de heer Koning de ondergrens is met betrekking tot het aantal vierkante meters.

De heer Koning (D66) geeft aan dat nu niet te kunnen zeggen. Spreker stelt dat er appartementen van 30 tot 40 vierkante meter gebouwd mogen worden. Voor eenpersoonshuishoudens is dat vaak toereikend en het is aan de mensen zelf om dat te willen kopen of niet. De vraag daarbij is tegen welke kosten deze appartementen op de markt aangeboden kunnen worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat de heer Koning zich er te gemakkelijk van af maakt. De vragen van de heer Bosch en de heer Koppelaar werden niet beantwoord maar de heer Koning heeft wel richting GroenLinks aangegeven dat er een minimumgrens moet zijn. Spreker vraagt waar voor de heer Koning de minimumgrens zit.

De heer Koning (D66) meent dat het dit debat geen recht doet om daar nu een uitspraak over te doen. Spreker meent dat hij daar meer informatie voor nodig heeft en geeft aan die handschoenen te willen oppakken en hierover met ambtenaren over in gesprek te willen gaan. Spreker geeft aan nu niet de kennis te hebben om een getal te kunnen noemen.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat dit wel in de debat thuis hoort omdat het ook de rol van de politiek is om grenzen te stellen waar het niet verder mag in een markt die over de kop is gegaan. Dat is de reden dat de PvdA straks in haar inbreng zal aangeven dat de normen van het actieplan Middenhuur gevolgd dienen te worden. Spreker stelt dat het bij politiek leiderschap hoort om grenzen aan te geven en het opgooien van een balletje zonder duidelijkheid te geven doet daar volgens spreker geen recht aan.

De heer Koning (D66) geeft aan het daar mee oneens te zijn. Als er gebouwd kan worden met 30 vierkante meter en waardoor het kopen van die woning voor een grotere groep mensen beschikbaar wordt, dan steunt D66 dat.

5 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan gekeken te hebben naar de grondprijzenbrief. D66 heeft bij het aangaan van het coalitieakkoord besloten om de goedkope koop en de betaalbare koop op een hoop te vegen. Spreker geeft aan nu een terugtrekkende beweging te zien en stelt dat D66 terug wil naar goedkope koop en betaalbare koop waar een andere beprijzing bij zou moeten horen dan die nu plaatsvindt. Spreker meent dat er richting sociale huurprijzen gegaan zou moeten worden met betrekking tot grondprijzen en vraagt hoe D66 daarnaar kijkt.

De heer Koning (D66) antwoordt dat daar voor D66 geen taboe op ligt. De fractie vindt het belangrijk dat er meer mogelijkheden komen voor lagere en middeninkomens. Het kritisch kijken naar de grondprijzen hoort daarbij.

15 Spreker vervolgt en geeft aan bij het derde beslispoint een kwantitatieve ambitie te missen. Er is begrip voor dat nog niet alles is uitgewerkt en het blijkt uit het raadsvoorstel ook dat er op dit moment veel wordt onderzocht. Beslispoint 3 wordt echter wel als wat zacht gezien en spreker geeft aan dat de fractie zal kijken of dit nog wat verder aangescherpt kan worden. Het college wordt om een reactie gevraagd.

20 Spreker geeft aan dat de fractie het volgende beslispoint onderschrijft. Echter, D66 zou wel willen zien dat juridisch toereikend onderbouwd wordt welk segment daar onder valt. Spreker stelt dat het bij beslispoint 1 gaat over de opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht gaat bij nieuwbouw en spreker vraagt of dit gedifferentieerd kan worden naar de bestaande voorraad. Spreker vraagt of het niet verstandig is om dit net als Amsterdam te baseren op 60% van de voorraad. Spreker meent dat daarmee goed juridisch houdbaar is welk deel schaars is en beschermd dient te worden.

Er is deze morgen al gesproken over het stimuleren van bijzondere woonvormen en spreker geeft aan dat D66 dit kan onderschrijven zolang het niet ten koste gaat van de bouwproductie en de hoeveelheid die doorgebouwd wordt.

30 Het volgende beslispoint gaat over het afspraken maken van het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en spreker stelt dat dat prima is, al behoeft het punt nog wel verdere uitwerking.

35 Het laatste punt betreft de uitwerking van de maatregelen. De fractie weet dat hier door het college hard aan gewerkt wordt, maar nu is het een groot open einde. Er is nog niet duidelijk hoe het fonds eruit komt te zien en spreker stelt dat de kwantitatieve ambities volledig onduidelijk zijn. Als het college zou aangeven dat het 4.000 betaalbare koopwoningen in vier jaar zou willen realiseren dan zou D66 haar handtekening hieronder zetten. Er lijkt nu echter geen idee te zijn over deze ambitie en het college wordt om meer duiding gevraagd.

40 **De heer Bos (Stadsbelang Utrecht)** geeft aan dat er gesproken wordt over 10.000 betaalbare koopwoningen in Utrecht. Spreker meent dat er eerder sprake is van 3.000 tot 4.000 woningen op basis van de prijsontwikkelingen. De voorraad was in 2018, bij het aantreden van dit college, 28.000 betaalbare koopwoningen. Dit is helemaal verdampt en er is nu geen betaalbare koopwoning meer te vinden. Of het zijn kamers van 12 vierkante meter. Spreker meent dat het college dat zichzelf mag aanrekenen. Het is nu bijna het scheiden van de markt en zal er een nieuwe collegeperiode ingegaan worden en nu pas wordt er met een actieplan betaalbare koopwoningen gekomen terwijl dit zeer duidelijk in het coalitieakkoord stond. Daarbij moeten de maatregelpakketten allemaal nog uitgewerkt worden. Spreker geeft aan dat als hij wethouder was met de bestaande koopwoningen in zijn portefeuille, hij zich zou schamen. Dit geeft ook aan dat er

50 geen gevoel van urgentie is geweest en dat de woorden die in het coalitieakkoord zijn opgeschreven holle frasen zijn. Het college geeft hiermee aan tot ver in de coalitieperiode geen oog te hebben gehad voor betaalbare koopwoningen en voor de prijsontwikkeling in de markt. Spreker geeft aan moties te hebben ingediend waarin om inzicht werd gevraagd en die zijn afgeraden. Nu komt er inzicht en spreker stelt dat dat inzicht niet klopt.

55 Spreker stelt dat dit actieplan een startnotitie is die het college te veel politieke manoeuvreerruimte geeft en de raad te weinig betreft. Elke uit te werken maatregel dient wat Stadsbelang Utrecht betreft ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd. Spreker geeft aan te vragen waarom twee keer de NHG-grens wordt aangehouden. Spreker geeft aan daar de noodzaak niet toe te zien voor de opkoopbescherming.

Met betrekking tot beslispunt 2.b geeft spreker aan de kwalitatieve ondergrens deels te kunnen onderschrijven. Spreker geeft ook aan voor de goedkope koop wel een oplossing te willen zien. Spreker geeft aan beslispunt 2.c heel vaag te vinden en gevraagd wordt wat het college hiermee bedoelt.

5 Spreker geeft aan beslispunt 2.d een leuke ambitie te vinden maar meent ook dat het realiteitsgehalte erg laag is omdat het college of het Rijk hiermee het eigendomsrecht aantast. Met betrekking tot beslispunt 2.f geeft spreker aan het woord blijvend te missen. Spreker geeft aan dat dit opgenomen moet worden omdat betaalbare koopwoningen structureel betaalbaar dienen te blijven.

10 Met betrekking tot beslispunt drie geeft spreker aan graag te willen dat de maatregelenpakketten worden uitgewerkt en dat deze ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd omdat de raad het budgetrecht heeft. Spreker geeft aan met beslispunt 4 te kunnen instemmen.

15 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan dat Utrecht al onbetaalbaar is en weggelegd is voor mensen die veel geld kunnen missen. Dat vraagt om ingrijpen door de overheid waarbij betaalbaarheid voorop wordt gezet en waarbij ingezet wordt op volkshuisvesting. Spreker meent dat het daarom een goede zaak is dat het voorstel er nu ligt om koopwoningen in Utrecht betaalbaar te houden. Het is wel een voorstel waarvan je had gewild dat het er jaren geleden al lag en niet in de laatste maanden van het huidige college. De PvdA ondersteunt de zelfbewoningsplicht bij twee keer NHG en het hanteren van de kwalitatieve ondergrens en de termijnen voor de opkoopbescherming. Er zijn wel punten van zorg omdat de fractie meent dat niet de verkeerde dingen gefinancierd moeten worden ondanks dat de bedoelingen goed zijn. In het voorstel wordt aangegeven dat er niet juridisch afgedwongen kan worden dat de woningen bij de middeninkomens terecht komen. Het mag dan niet gebeuren dat er met publiek geld
20 koopprijzen laag gehouden worden om hiermee hoge inkomens te subsidiëren. Het college vraagt ontwikkelaars dat het op de juiste plek terecht komt en van de PvdA mag dat niet te vrijblijvend zijn. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen alleen deze samenwerking aan te gaan als ontwikkelaars vooraan aangeven bereid zijn om hieraan mee te werken. Ook als
25 dit juridisch niet vastgelegd kan worden kan de intentie wel hardop uitgesproken worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het Rijk nu een nieuw instrument heeft voor sociale koop met een doelgroepverordening en vraagt of de PvdA het er mee eens is dat een dergelijke
30 doelgroepverordening ook in Utrecht ingezet zou moeten worden zodat de juiste woningen bij de juiste inkomensdoelgroep terecht komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dit technisch bij de wethouder neer te willen leggen. Echter het vastleggen dat je kunt bepalen bij welke doelgroep het toekomt met betrekking tot betaalbare koop, wordt ondersteund. In het voorstel staat dat dit juridisch niet kan en spreker
40 meent dat je dan aan de voorkant alles op alles moet zetten om enige duidelijkheid te krijgen. De voorkeur gaat echter uit naar het juridisch vastleggen. Spreker vervolgt en stelt dat er in het voorstel geen afspraken staan over het doorverkopen van het huis. Dat kan betekenen dat je door publiek geld een woning kunt laten kopen en dat deze na zes jaar met grote winst door een particulier wordt doorverkocht. Zo worden private winsten met
45 publiek geld gesubsidieerd. Spreker meent dat dat niet wenselijk is. Er volgt wel een onderzoek naar een fonds, maar dat is er nu nog niet. GroenLinks gaf dat dilemma ook al aan. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen hier zo snel mogelijk op terug te komen om de praktijken die spreker schetste te voorkomen en om zo snel als mogelijk zo een fonds in te zetten. Gevraagd wordt of de wethouder met de PvdA deelt dat je terughoudend moet zijn met de betaalbare koop
50 in het middensegment en dat je meer moet focussen op huur in het middensegment zolang het fonds er nog niet is. Spreker stelt dat je met de introductie van zo een fonds je ook meteen de inkomenseis kunt stellen en het college wordt om een reactie gevraagd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of als vrijwillig in een anterieure overeenkomst met een
55 ontwikkelaar wordt vastgelegd dat het blijvend is en het op die manier richting de juiste doelgroep verkocht wordt, dat een optie is om op gelijke voet te komen met het middenhuursegment. De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat ook als dit in een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd, er toch sprake is van particulier bezit. Als vervolgens de prijs verdubbelt, wat in Utrecht gebeurt, dan heeft deze persoon dat geld nodig om zijn nieuwe huis te kopen. Het maakt

dan niet uit wat er in een anterieure overeenkomst vast is gelegd, spreker meent dat je een fonds nodig hebt om afspraken te maken over de financiën.

5 **De heer Koning (D66)** meent dat wat mevrouw Zwinkels zegt een optie is om het continu betaalbaar te houden als een ontwikkelaar akkoord gaat met een kettingbeding. Spreker geeft aan deze mogelijkheid niet meteen af te willen schrijven en vraagt of de PvdA het daar mee eens is.

10 **De heer Van der Zweth (PvdA)** antwoordt het eens te zijn met het doel om langere termijnen vast te leggen. Echter, als de termijn niet verlengd wordt en het huis wordt verkocht, dan is de meerwaarde voor de eigenaar en wordt dit probleem niet opgelost.

15 **De heer Koning (D66)** geeft aan dat er oplossingen mogelijk zijn om de meerwaarde terug te laten vloeien. Spreker meent dat alles uit de kast gehaald moet worden om die oplossingen te laten werken in Utrecht.

20 **De heer Van der Zweth (PvdA)** geeft aan dat te delen. Spreker stelt dat het voor de PvdA belangrijk is dat het bij de juiste inkomens terecht komt en dat er iets met de meerwaarde wordt gedaan. De fractie meent dat het fonds daarbij behulpzaam kan zijn maar spreker staat ook open voor andere wegen naar Rome.

25 Als betaalbare koop op korte termijn al aan de orde is, zonder dat het fonds er is, wordt gevraagd of dit actief gemonitord gaat worden en of de optie blijft om in te grijpen als dat wenselijk is. Spreker geeft aan dat het ook gaat om in welke gebieden dit in de stad toegepast gaat worden. De wethouder wordt gevraagd om dit in de hele stad te doen, de woningvoorraad dient volgens spreker waar mogelijk beschermd te worden.

30 Er was een politiek café over wonen met GroenLinks waar ook ontwikkelaars waren die aangaven ook best de behoefte te hebben om met langere termijnen te werken of met een terugkoopgarantie. Spreker stelt dat als er ook bij de markt enige ruimte is, de wethouder wordt aangemoedigd om daar gebruik van te maken. De wethouder wordt om een reactie gevraagd.

35 **De voorzitter** geeft aan dat de vergadering tot 20.00 uur geschorst wordt. Dan zal er gestart worden met de Transitievisie Warmte. Op 9 december zal verder worden gegaan met dit agendapunt. De voorzitter geeft aan dat deze punten moeten worden behandeld met de spreektijd die er nu staat.

De voorzitter schorst de vergadering om 16.46 uur.

35 Toezeggingen

Toezeggingen:

40 De raad ontvangt in november 2021 een brief over de mogelijkheden in het woningprogramma in het bouwplan Ivoordreef, waaronder het handhaven van 174 sociale huurwoningen, voorrang voor huidige bewoners bij doorstroom naar middenhuur en de staat van de bomen bij herontwikkeling.

45 **Wethouder Diepeveen** zegt toe dat er geen bouwenvelop door het college zal worden vastgesteld voor 25 november.