Verslag openbare middagvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Datum 15 juni 2023
Locatie Stadhuis Raadszaal, Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door mevrouw M. de Mul (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter Cees Bos, wethouder Dennis de Vries, de leden Kirsten Alblas (CU), Meike Hellevoort (GroenLinks), Gertjan te Hoonte (VVD), Xenia Minnaert (PvdD), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), Charlotte Passier (Volt), Titus Stam (PvdA), Nadia Stylianou (D66), Mirac Usta (DENK), Joost Vasters (D66), Jantine Zwinkels (CDA), de commissiegriffier Mariska de Vos

Verslag commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

1 Opening 1
2 Vaststellen agenda 15 juni 2
3 Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Initiatiefvoorstel Aanpak houtstook, volgende stap naar schone lucht 2
3.2 Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht 3
3.3 Groene verantwoordingsdag 3
4 Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 4
Lijst van toezeggingen 17

1 Opening

De voorzitter opent de vergadering. Hij meldt dat men zich uiterlijk tot dinsdag 20 juni bij de griffier kan aanmelden voor het werkbezoek aan Wenen.
Dit is de laatste reguliere commissievergadering voor het zomerreces. De volgende vergadering is op 7 september. Mochten er onderwerpen tijdens het reces voorbij komen die de leden willen toevoegen aan de agenda dan kan dat via de groepsapp kenbaar worden gemaakt. De voorzitter zal vanuit zijn mandaat en in overleg met de griffier kijken of er tijd is, de agenda van 7 september dan aanvullen en aan de commissie terugkoppelen. De urgentie van het onderwerp wordt meegenomen in de afweging of iets direct geagendeerd wordt.

De voorzitter heeft begrepen dat er aankondigingen voor agendering zijn. Daar wordt bij punt 3 op teruggekomen. Hij vraagt of er commissieleden zijn die een mededeling willen doen.
De voorzitter peilt of er animo is voor een werkbezoek aan energieontwikkelingsbedrijven. Meerdere partijen geven aan daar met één of twee personen aan te willen deelnemen. De voorzitter verzoekt dit via de app door te geven, zodat er verder invulling aan gegeven kan worden.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) heeft een voorstel voor een werkbezoek aan Energie-U en Milieucentrum Utrecht. Het werkbezoek zal gaan over de vraag hoe bewoners meer kunnen worden gestimuleerd en begeleid bij duurzaam leven en het treffen van duurzame maatregelen aan huizen. Ze hoort graag of daar interesse voor is.

De voorzitter vraagt of daar animo voor is. Er is weinig animo. De voorzitter vraagt om hier via de app op terug te komen.
Hij vraagt of er mededelingen vanuit het college zijn.

Wethouder De Vries zegt dat er raadsvragen zijn gesteld over de aanpak huisjesmelkers. Hij stelt voor om daar een technische bijeenkomst voor te organiseren. Daarin wil het college de commissie informeren over de aanpak van huisjesmelkers en het handhaven ervan.

De voorzitter constateert dat daarvoor binnen de commissie belangstelling bestaat, en vraagt de wethouder om dit initiatief te nemen.

2 Vaststellen agenda 15 juni

De voorzitter vraagt of de commissie kan instemmen met de agenda. Er zijn geen reacties. De voorzitter stelt de agenda vast.

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Initiatiefvoorstel Aanpak houtstook, volgende stap naar schone lucht

De voorzitter geeft aan dat in de commissie EDVW van 1 juni is aangekondigd dat het voorstel wordt geagendeerd voor de commissie van 7 september met een voorgestelde behandeltijd van 120 minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) wil hierover graag eerst een RIB. Dit initiatiefvoorstel kan vergaande consequenties hebben. Het is dan ook belangrijk om de keerzijde van de medaille te horen. Hij heeft begrepen dat dit in augustus nog kan, maar dan moet wel gekeken worden of het uitnodigen wel lukt gezien het zomerreces. Op basis van de RIB kan de definitieve behandeltijd worden vastgesteld.

De voorzitter geeft aan dat het onderwerp is ingepland op 7 september. Waarschijnlijk wordt er een RIB op 29 augustus ingeroosterd. Dat betekent dat daar tussenin maar enkele werkdagen zitten. De vraag is of kan worden ingestemd met een agendering in de commissie van 7 september met een behandeltijd van 120 minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat hij verbaasd is dat het op 7 september op de agenda staat, omdat nog niet gevraagd was of er behoefte is aan een RIB. Bij initiatiefvoorstellen wordt dat vaak wel gedaan. Om de initiatiefnemers tegemoet te komen stelt hij voor om een RIB daarvoor te organiseren, maar daar moet wel ruimte voor zijn.

De voorzitter zegt dat het aan de commissie is om het te agenderen. Als er behoefte is aan een RIB, dan moet dat snel gebeuren. Dan kan het onderwerp ook op korte termijn worden geagendeerd voor de commissie.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat haar partij de RIB graag mee-organiseert. Het zou goed zijn om dat zo snel mogelijk te doen. Als het qua planning heel ingewikkeld wordt is het wat GL betreft oké om de behandeling een commissie later te doen.

De heer Vasters (D66) sluit zich aan bij GL en de VVD. Als de RIB in augustus plaatsvindt kan het onderwerp in september worden behandeld, en anders wordt het oktober.

De voorzitter informeert of de commissie daarmee in kan stemmen. Hij constateert dat dat zo is. De RIB zal plaatsvinden op 29 augustus en de behandeling op 7 september voor 120 minuten. Lukt dit niet, dan zal de RIB in september plaatsvinden en in oktober de commissiebehandeling.

Mevrouw Minnaert (PvdD) doet graag mee met de RIB. Haar collega Louise de Vries zal dit overnemen van Anne Sasbrink.

3.2 Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht

De voorzitter meldt dat deze rapportage door de heer Van der Steeg (CDA) is geagendeerd. Deze is niet aanwezig.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat deze rapportage samen met D66, Volt, PvdD, GL, PvdA, VVD, DENK en UtrechtSolidair is geagendeerd. Zij geeft aan dat zij hiervoor eerst een RIB en daarna een commissiedebat zouden willen.

De voorzitter geeft aan dat dit in principe ook op 7 september zou kunnen plaatsvinden, als de RIB in augustus georganiseerd kan worden. Hij vraagt hoeveel tijd hiervoor gereserveerd zou moeten worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zou, gezien het aantal agenderende partijen, in de commissie wel meer willen uittrekken dan een uur. Wellicht dat dit voor de RIB wel passend is.

Mevrouw Stylianou (D66) zegt dat het goed zou zijn om voor deze RIB de wijk in te gaan om specifieke ervaringsverhalen van de bewoners te horen. Daarmee kan worden beoordeeld of de juiste dingen gedaan worden. Zij stelt voor om de RIB op locatie te houden en daar 90 minuten voor te reserveren. Dat past dan misschien niet op dezelfde RIB-avond als het vorige onderwerp.

De voorzitter zegt dat dat de 29e inderdaad niet gaat lukken. Dat zou betekenen dat dit moet worden doorgeschoven: RIB in september, behandeling in de commissie van oktober.

De commissiegriffier zegt dat op 26 september een RIB-avond is die gebruikt zou kunnen worden. De behandeling kan dan plaatsvinden op 5 oktober.

De voorzitter vraagt of de commissie zich daarin kan vinden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) kan zich daar in vinden.

De voorzitter stelt vast dat hier 90 minuten voor wordt gereserveerd.

3.3 Groene verantwoordingsdag

De voorzitter meldt dat dit onderwerp, geagendeerd door het CDA, is ingepland voor de commissie van 7 september. Hij vraagt naar de behandeltijd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat dit naar aanleiding van een brief is die gisteren is ontvangen. Op dit moment doen Volt en PvdD mee als agendeerders, mogelijk ook D66. Een uur lijkt haar voldoende.

De voorzitter vraagt aan de commissiegriffier of er nog ruimte is op 7 september. Dat blijkt zo te zijn. Er wordt 60 minuten voor gereserveerd.
Daarmee is dit agendapunt afgehandeld.

4 Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht

De voorzitter geeft aan dat deze raadsbrief door veel partijen is geagendeerd. De fracties willen met elkaar en met het college in debat over de Rapportage Wonen in Utrecht van 2023. De rapportage maakt inzichtelijk hoe de Utrechtse woningmarkt en woningvoorraad zich ontwikkelen. De fracties willen in debat over hoe de bevindingen uit de rapportage geduid moeten worden en wat dit betekent voor (eventuele) bijsturingen van het beleid. Daarbij willen zij het in ieder geval hebben over de afname van het aantal uitgegeven bouwvergunningen, de afname van het percentage sociale huur en de verslechterde positie van het middensegment. De bespreking vindt plaats in één termijn in 90 minuten. Wethouder Eerenberg is niet aanwezig. Het onderwerp valt onder de verantwoordelijkheid van wethouder De Vries, maar mochten er vragen zijn die een andere portefeuille raken dan wordt wethouder De Vries gesouffleerd door de andere portefeuilles.

De voorzitter geeft het woord aan de VVD voor hun inbreng.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat dit onderwerp al in maart was geagendeerd, om aandacht te vestigen op de cijfers en het feit dat de woningbouw snel genoeg ging. Mevrouw Meerding zou het woord voeren maar zij zit nu in een andere commissievergadering. Daarom voert de heer Te Hoonte het woord. De VVD zag toen al een dreigend probleem in de woningbouw en was helemaal niet zo enthousiast als de cijfers leken te zijn. Inmiddels hebben zij dat bevestigd gezien in de Voorjaarsnota. Het aantal uitgegeven bouwvergunningen is enorm teruggelopen. Het percentage middensegment komt niet in de buurt van de ambitie. De woningmarkt is de laatste jaren aan het veranderen. Wensdenken en hoge ambities stellen klinkt misschien mooi, maar je moet ook realistisch zijn over hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en hiernaar handelen. Het college doet dat onvoldoende en kijkt teveel door een roze bril, terwijl de cijfers uit de rapportage Wonen een ander beeld laten zien. Op veel vlakken kan het college haar eigen gestelde ambities niet waarmaken. Dat is terug te zien in de woningbouwproductie bij het aantal afgegeven bouwvergunningen maar ook in het percentage sociale huur dat is teruggelopen van 36 naar 32 procent, het middensegment, waar het percentage is teruggelopen van 30 naar 25 procent, en er is ook sprake van terugloop op bijna alle andere ambities. Hoe verklaart de wethouder deze terugloop, en het feit dat de Voorjaarsnota, die twee maanden later komt, al veel negatiever is? Wat gaat het college anders doe nu deze cijfers bekend zijn? Gaat het beleid ingetrokken worden? Worden er geplande ontwikkelingen geannuleerd? Doorgaan met de ambities zoals die zijn gesteld in het coalitieakkoord lijkt de VVD onverstandig nu de woningmarkt sinds het schrijven van dat akkoord verder is veranderd. Het wordt tijd dat het college kritisch kijkt naar de hele eisenlijst die er aan ontwikkelaars wordt gesteld en de keuzes die moeten worden gemaakt. Daarmee moet de woningbouw een impuls krijgen.

Mevrouw Hellevoort (GL) vraagt wat de VVD anders zou willen doen.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat het eisenpakket volgens de VVD kritischer tegen het licht moet worden gehouden. Misschien moet bij sommige projecten gezegd worden “hier gaat het echt om woningbouw, dus dan moet het wel volgens het Bouwbesluit maar niet volgens het extra pakketje aan eisen dat door de gemeente is geformuleerd”. Het kan per project verschillen welke eisen je laat varen. Het gewoon doorgaan met het stapelen van ambities en eisen zoals dat nu gebeurt is geen weg die tot een resultaat zal leiden.

Hij vervolgt zijn betoog door aan te geven dat het de VVD in het rapport opviel dat de lasten bij koopwoningen nauwelijks verschillen. Dat geldt wel voor mensen die een lage hypotheekrente hebben kunnen afsluiten, maar mensen die moeten herfinancieren met een hogere hypotheekrente kunnen in de problemen komen. Daar gaat het college helemaal niet op in. De VVD maakt zich ook zorgen over mensen die hun huis voor de hoofdprijs hebben gekocht en over 5 of 10 jaar hun hypotheek moeten oversluiten tegen een hogere rente. Zou dat ook niet moeten worden gemonitord?

Ook wordt er opgemerkt dat de lasten voor 65-plussers lager zijn dan voor anderen. Er wordt gezegd dat dat zou kunnen komen doordat ze een oudere hypotheek hebben, maar dat zou ook kunnen komen doordat ze dertig jaar geleden hun huis hebben gekocht voor een heel ander bedrag dan waar je het nu voor koopt. Het probleem hier is de vraag hoe je de mensen, die het college wil laten verhuizen naar een ander type woning, wil laten verhuizen als de lasten zoveel lager zijn dan een nieuwbouwwoning, want dan gaan ze gewoon naar het starterstarief. De VVD mist duiding op de dingen die niet goed gaan in de stad en ziet vooral duiding op de dingen die volgens het college wel goed gaan.

De voorzitter geeft het woord aan D66 voor hun inbreng.

Mevrouw Stylianou (D66) geeft aan dat het een heel actueel onderwerp is. Vanmorgen stond er in het AD een artikel over koophuizen die onbetaalbaar zijn, huurhuizen te duur, jongeren die zich grote zorgen maken. Afgelopen dinsdag was er een RIB over prestatiedruk, waarbij nadrukkelijk naar voren kwam dat jongeren alleen meer bezig zijn met zoveel mogelijk geld vergaren om later een toekomst te hebben. De woningmarkt is daarvan een van de zorgen. Dat is ook de conclusie die uit de Woonmonitor getrokken kan worden. Als naar de cijfers wordt gekeken, bijvoorbeeld figuur 2.7, is duidelijk dat de slaagkans naar leeftijd per jaar echt heel erg laag is voor jongeren en heel erg hoog voor 65-plussers. Er is een toename van 500 reacties per woning ten opzichte van een jaar eerder. Duidelijk is dat jongeren en starters de klos zijn in Utrecht. Vaak gaat het in debatten over de huisvesting van kwetsbare Utrechters of van studenten, wat ook ontzettend belangrijk is, maar er dreigt een groep vergeten te worden. D66 vraagt of de wethouder die zorg deelt.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat D66 het heel erg over huren heeft. Terecht, want daar hebben starters het lastig. Maar het is opvallend dat het aantal koopwoningen dat aan starters worden verkocht al een aantal kwartalen rond de 500 ligt. Roept D66 dan niet op om ook koopwoningen beschikbaar te maken voor starters?

Mevrouw Stylianou (D66) zegt dat ze het helemaal eens is met de roep om betaalbare koopwoningen voor starters. Daar is een enorme vraag naar en het aanbod neemt af. D66 deelt die zorg absoluut.

Ze vervolgt haar betoog door aan te geven dat de wethouder heeft laten weten dat het fonds betaalbare koop pas in Q4 dit jaar komt. D66 wil de wethouder wel uitdagen om op basis van die eigen monitor hiervan breder werk te maken. Het Actieplan Koop wordt veel genoemd maar het lijkt nog geen breed thema. D66 vraagt de wethouder om alvast de belangrijkste acties te schetsen en te laten weten hoe de gemeente hier werk van maakt.
D66 betreurt het dat naar tien procent loting is gegaan. Toch wordt aangegeven dat het aandeel toewijzingen via het lotingsmodel als gevolg van het veranderende lokale beleid het afgelopen jaar is afgenomen van achttien naar zeven procent. Dat is niet hoe D66 het wil zien. Zij willen graag een toezegging van de wethouder dat er echt tien procent via het lotingsmodel toegewezen gaat worden vanaf nu.
Tenslotte doet D66 twee oproepen. Het tekort aan betaalbare woningen blijft groot. D66 moedigt de wethouder aan om hier vaart mee te maken en het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en daarmee meteen aan de slag te gaan met kansen voor het optoppen van gebouwen met één à twee woonverdiepingen. Ten tweede vraagt D66 om snel werk te maken van de rol die woningcorporaties kunnen spelen bij het ontwikkelen van middenhuur. Ook hierop lijkt urgentie te ontbreken.

De voorzitter geeft het woord aan Student & Starter voor hun inbreng.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat door D66 al is aangegeven hoe nijpend de woningnood is. Zeker jonge Utrechters ervaren enorme stress over het niet kunnen krijgen van een woning. Zij gaat daarom in op een paar kritische punten die Student & Starter tegenkwam in het rapport.
Ten eerste de afname van het aandeel sociale huur van 36 naar 32 procent. Dit komt vooral voor binnen de particuliere sociale huur. Tegelijkertijd is het aantal sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties stabiel gebleven.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is hierover verbaasd omdat in het coalitieakkoord, van onder andere Student & Starter, staat dat sociale huur corporatiehuur is. Stelt Student & Starter dan voor om dit open te breken, omdat zij ook de particuliere huurders wil terugzien?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat sociale huur wat hen betreft inderdaad corporatiehuur is. Het aantal sociale huurwoningen is afgenomen van 36 naar 32 procent, en dat is hoe dan ook onwenselijk. Dus zolang er geen nieuwe corporatiewoningen in de sociale huur komen is het voor Student & Starter niet erg als er in de tussentijd ook particulier verhuurd wordt. Maar de inzet moet natuurlijk zijn om corporatiewoningen toe te voegen. Daarna kunnen particuliere woningen uitgefaseerd worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het vreemd dat eerst particuliere verhuurders weggejaagd worden door alleen corporatiehuur toe te staan, en daarna te zeggen “zolang we er nog niet zijn vinden we particuliere verhuurders goed”. Wat wil Student & Starter nu?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat sociale huur wat haar partij betreft corporatiehuur is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) neemt aan dat de eerdere stellingname in het betoog van Student & Starter wordt teruggenomen, want dat is tegenstrijdig met wat zojuist werd gezegd.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat dat klopt.

De heer Te Hoonte (VVD) is hierover ook verbaasd. De vorige periode zijn er best wel wat woningen van particuliere verhuurders toegevoegd die sociaal zijn. Student &Starter kiest er bewust voor om dat nu niet te doen. Waarom kiest Student & Starter hier zo bewust voor? De corporatie kan straks door zijn geld heen zijn. Wie gaat er dan investeren?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat dat een als-dan-situatie is. Voor zover zij heeft begrepen zitten de corporaties niet in zwaar weer en kunnen zij de sociale huurwens gewoon realiseren.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat Utrecht wel vastzit aan de corporaties die er nu zijn. Er kan niet zomaar een corporatie van een andere gemeente worden ingevlogen. Als deze corporaties zeggen “dat doen we niet” dan is er dus niemand die die woningen gaat ontwikkelen. Zij moeten keuzes maken over welk project ze nu doen en welk project volgend jaar, zij kunnen niet alles tegelijkertijd investeren. Hij vraagt Student & Starter om nogmaals naar de opmerking uit het coalitieakkoord te kijken.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat dat opnieuw een als-dan-stelling is. Zij gelooft dat er met de corporaties goede afspraken worden gemaakt. Daar moeten wij als gemeente vertrouwen in hebben. Student & Starter vertrouwt erop dat het aantal woningen kan worden gerealiseerd.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt waar het vertrouwen dat deze corporaties het allemaal gaan oplossen en de doelstellingen van het college gaan halen op is gebaseerd. Waarom moet er tevoren al een hek voor worden geplaatst om andere partijen te weren?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat bij corporaties beter gecontroleerd kan worden of het wel goed gaat dan bij particuliere verhuurders. Bij het huurteam komen veel aanvragen binnen over particuliere verhuurders die niet doen wat ze beloven en te hoge huren vragen. Dit kan door de gemeente niet worden gereguleerd. Wat Student & Strater betreft wordt dus vol ingezet op verhuren via woningcorporaties.

Zij vervolgt haar betoog door aan te geven dat er een flinke daling in het aantal nieuwbouwwoningen te zien is. Dat is zorgelijk, want zonder vergunning kan er niet worden gebouwd en komen er ook geen nieuwe huizen bij. Dat is helaas een landelijke trend. Student & Starter vraagt wat er specifiek in Utrecht aan kan worden gedaan om het aantal vergunningen omhoog te krijgen. Aan de wethouder wordt gevraagd hoe hij reflecteert op het behalen van de ambities op het gebied van woningaantallen door het dalen van het aantal vergunningen voor

nieuwbouwwoningen.
Verder toonde het rapport aan dat het aantal verlote woningen ook drastisch is gedaald met als reden lokaal beleid. In het coalitieakkoord is genoemd dat tien procent van alle nieuwbouwwoningen wordt verloot, en toch is het percentage gedaald naar zeven procent. Hoe kan dit en hoe zorgt de wethouder ervoor dat het percentage weer opgehoogd wordt?
De kans op een sociale huurwoning is vier procent. De groep 65-plussers in Utrecht heeft de grootste kans op een sociale huurwoning. Hoe jonger je bent, hoe lager de kans op een sociale huurwoning. Dit terwijl jonge Utrechters net zo hard een woning nodig hebben als ouderen. De oorzaak is grotendeels de lange wachttijd en het feit dat het aantal verlote woningen zo laag ligt. Hoe wordt ervoor gezorgd dat ook jonge Utrechters aan een sociale huurwoning komen? In een eerder debat heeft de PvdA al voorgesteld om de inschrijving eerder open te stellen, zodat wachttijden eerder opgebouwd kunnen worden. Hoe kijkt de wethouder daarnaar?

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het beleid van het college in de afgelopen en huidige periode was om te sturen op woningen waar ouderen naar toe kunnen verhuizen, zodat ze een eengezinswoning achterlaten. Andere partijen, zoals de VVD, wilden liever in een polder eengezinswoningen bouwen, maar dat werd als heel slecht bestempeld want er moest vooral voor worden gezorgd dat de bestaande eengezinswoningen vrij komen. Is het dan niet juist goed dat 65-plussers snel aan een woning kunnen komen en uit hun bestaande woning gaan?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat het goed zou zijn als ouderen naar een kleinere of meer passende woning zouden doorverhuizen, zodat er wat beweging is op de woningmarkt. Tegelijkertijd kunnen jonge Utrechters nu helemaal niet aan een huis komen. Daarom vraagt Student & Starter hoe dat verbeterd kan worden zodat zij meer kans krijgen om toe te treden tot de woningmarkt of een sociale huurwoning krijgen.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt naar het voorstel om jongeren zich eerder in te laten schrijven om zo meer jaren te kunnen sparen voor een sociale huurwoning. Volt koppelt dat aan de ton die jongeren tot voor kort konden krijgen, wat er toe leidde dat de huizenprijzen omhoog werden gestuwd. Hoe ziet Student & Starter dat voor zich?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat het hier om de verloting van sociale huurwoningen gaat, en niet over de koop of verkoop van huizen.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of het over de verloting van sociale huurwoningen gaat, en dus niet over de algehele wachttijd die mensen hebben voordat ze hoger op de lijst komen te staan.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat het om de wachttijd voor sociale huur gaat.

Mevrouw Passier (Volt) zegt dat het haar ook om die wachttijd gaat. Die is nu elf tot twaalf jaar. Als mensen zich nog eerder kunnen inschrijven loopt de wachttijd ook op. De mensen komen niet eerder aan de juiste woning.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat als een zestienjarige zich voor een woning inschrijft dan betekent dat dat deze eerder in zijn leven een kans heeft op een sociale huurwoning. Het zal niet veel schelen maar het helpt jonge mensen wel om eerder toegang te krijgen tot een sociale huurwoning.

Mevrouw Minnaert (PvdD) zegt dat niet alle ouders van jongeren weten dat ze hun kinderen eerder in moeten gaan schrijven. Dat creëert ongelijkheid. Hoe ziet Student & Starter dat?

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) antwoordt dat ze dat een goed punt vindt, dat ze juist wilde adresseren in haar betoog.

Ze gaat verder met haar betoog. De SSH heeft al een mooie deal met Woningnet. Als je je voor allebei tegelijkertijd inschrijft krijg je korting op Woningnet. Dit is echter alleen voor studenten. Student & Starter vraagt hoe ervoor wordt gezorgd dat alle jonge Utrechters bekend worden met Woningnet en het voordeel van je vroeg inschrijven.

De voorzitter geeft het woord aan Volt voor hun bijdrage.

Mevrouw Passier (Volt) merkt op dat de woningvoorraad die in het rapport is vermeld niet overeenkomt met de gewenste woningen. Er is een groter aanbod van appartementen dan vraag, terwijl er juist meer behoefte is aan eengezinswoningen dan het aanbod. Dat terwijl we zien dat er vooral appartementen worden gebouwd die steeds kleiner worden. Volt vraagt of hetgeen er nu aan plannen ligt gaat voldoen aan de vraag, en wat die plannen gaan oplossen in die vraag. Wat Volt ook mist in het rapport is de conclusie uit het onderzoek. Het is een mooie opsomming van gegevens, maar wat Volt graag zou willen zien is een conclusie waaruit de samenhang blijkt. Verder vraagt Volt hoe het college hiernaar kijkt.
Tenslotte vraagt Volt of er zicht is op de hoeveelheid mensen dat op de wachtlijst staat en echt op een woning wacht, en hoeveel mensen punten sparen voor als dat echt nodig is. Verschillende mensen staan op de lijst terwijl ze niet direct een woning zoeken.

De voorzitter geeft het woord aan de CU.

Mevrouw Alblas (CU) ziet ook dat er weinig gebouwd wordt en dat het moeilijk is om aan een sociale huurwoning te komen. Tegelijk doet Utrecht het niet slecht, als je naar andere grote steden kijkt. Daar koopt of huurt de woningzoeker natuurlijk niets voor. Er zijn al wat vragen gesteld, dus de vragen die daaraan gelijkend zijn zal mevrouw Alblas overslaan.
De CU vindt het belangrijk dat woningen worden toegewezen aan kwetsbaren, ondanks de woningnood. Gelukkig gebeurt dat nog steeds. Tegelijk is er ook veel druk bij het toewijzen van woningen aan mensen zonder huis en thuis, waardoor ook de opvang voor deze mensen stroopt. Kan de wethouder toelichten of op dit moment toewijzingen aan kwetsbaren nog steeds gebeurt op een niveau dat we wenselijk vinden, of dat dit op dit moment beter zou kunnen en zo ja, of daar plannen voor zijn buiten het tijdelijk wonen om.
Het valt de CU net als Volt op dat appartementen steeds kleiner worden en eengezinswoningen steeds groter. De CU is voorstander van meer wooneenheden van net iets minder woonoppervlakte, zodat woningen betaalbaarder worden en de beperkte grond beter benut wordt. Wel vinden zij dan dat dat niet alleen voor appartementen zou moeten gelden, maar ook voor eengezinswoningen want dat is wel zo solidair. Hoe kijkt de wethouder daarnaar en is er invloed daarop mogelijk?
Bij kleinere woningen is het heel belangrijk dat er kwalitatief goede en groene gemeenschappelijke tuinen en wellicht ook andere gemeenschappelijke ruimtes zijn. Dat geldt niet alleen voor eengezinswoningen, maar ook voor appartementen en hoogbouw. Heeft de wethouder daar goed aandacht voor bij alle plannen die gaan komen?
Verder vraagt CU of de gemeente actief innovatieve wooninitiatieven zoals woongroepen, friendswoningen en andere coöperatieve woonvormen ondersteunt om hun initiatief uitvoerbaar te krijgen. Kan de wethouder daar iets over zeggen?
Tot slot vraagt de CU zich af of er al iets creatiefs met de doorstromingsproblematiek wordt gedaan. Vaak zijn er wel voldoende woningen, maar wonen mensen niet in passende woningen, en zijn wel passende woningen niet beschikbaar. Er worden wel eens briefjes opgehangen in de supermarkt van mensen die op zoek zijn naar woningruil, maar het bereik is dan wel klein. Is het misschien mogelijk om ergens aan te geven dat je groter of kleiner wilt wonen, en dat iemand van de gemeente dan passend aanbod aan elkaar koppelt? Of bestaat het al en is dat nog niet bekend? Heeft de wethouder nog andere creatieve ideeën hiervoor?

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat ze dat laatste een goed idee vindt. Zo'n instrument was er bij de woningcorporaties, maar dat is gestopt. Zij vraagt of de CU het met haar eens is dat aan de woningcorporaties aangegeven zou moeten worden dat de gemeente dat weer terug wil.

Mevrouw Alblas (CU) kende dit instrument nog niet. Misschien is het inderdaad een idee om hiernaar te vragen. Ze weet niet waarom het destijds gestopt is en vraagt de wethouder of hij hier iets over kan zeggen.

De voorzitter geeft het woord aan GL voor hun inbreng.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat de rapportage met cijfers onderbouwt wat al een tijdje gebeurt in de stad. Het soort woningen dat Utrecht heeft en dat erbij komt sluit onvoldoende aan op de vraag. Teveel mensen, met name onder de 35 jaar, zijn aangewezen op hele dure particuliere huur. Het zijn mensen die liever willen kopen, maar voor wie de huizenprijzen veel te hoog zijn geworden. Het zijn ook mensen die net niet meer in aanmerking komen voor sociale huur, maar

niet genoeg inkomen hebben voor een huur van vijftienhonderd euro per maand. Wat GL betreft bestaat de meest zorgelijke groep uit mensen die eigenlijk recht hebben op een sociale huurwoning, maar daar niet tussen komen. Deze mensen moeten nu een veel te groot deel van hun inkomen besteden aan woonlasten. Meer dan zestig procent, zo blijkt uit de rapportage.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat deze intro zomaar de intro van het CDA zou kunnen zijn. Zij is benieuwd wat GL zou willen doen om die doorstroming op gang te brengen. Is GL het met haar eens dat er moet worden gestopt met de focus op het sociale segment, maar juist naar het middensegment moeten worden gekeken? Dan komen de sociale huurwoningen echt beschikbaar voor de mensen die daarop zijn aangewezen.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat het allebei nodig is. De focus van GL ligt vaker op het sociale segment, want daar zijn de wachttijden lang en het is een kwetsbare groep.

De heer Stam (PvdA) vraagt of GL weet dat het segment dat scheef woont eerder teveel huur dan te weinig betaalt. Het sociale segment verplaatsen naar het middensegment werkt dus eigenlijk niet. Is GL dat met hem eens?

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat het misschien niet zo stellig is als de heer Stam zegt. Het is wel een mooi bruggetje naar het vervolg van haar betoog.

Ze gaat verder met haar betoog door aan te geven dat elf procent van de huurders in Utrecht scheef woont. Daarbij gaat het niet over mensen met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar het duur scheefwonen door mensen die met een te laag inkomen in een duur huis wonen. Elf procent is echt hoog. De oplossing daarvoor is het bouwen van veel sociale huurwoningen. Helaas is in de rapportage te zien dat het aandeel sociale huurwoningen daalt. Dat dat in de particuliere sector gebeurt is te verklaren, maar dat het aandeel van de corporaties gelijk blijft is opmerkelijk, zeker gezien het feit dat we als sinds 2014 de ambitie hebben dat dit aandeel moet groeien. Aan de wethouder wordt gevraagd hoe het kan dat dit nog steeds niet gebeurt.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat mensen die te duur scheefwonen alleen naar een sociale huurwoning terug kunnen als ze voldoende in inkomen zijn gedaald. De sociale huurwoning is geen oplossing als je niet aan de eisen voldoet.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat ze doelt op de groep mensen die in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning maar die niet hebben kunnen vinden, en daardoor als een noodoplossing dan maar hele dure huur kiezen. Het lijkt haar heel moeilijk als je met deze situatie te maken hebt, maar het komt blijkbaar best veel voor.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt hoe GL het ziet voor mensen die wel genoeg verdienen om in de vrije sector te huren, maar waarvoor geen betaalbare huurwoningen zijn.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat dat inderdaad ook een probleem is. Het gaat ook helpen als mensen doorstromen naar middenhuur. Dat is alleen niet waar ze nu op heeft gefocust.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt wat daar volgens GL de oplossing voor is.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat ze daar zo op in gaat.

Ze vervolgt haar betoog door aan te geven dat het belangrijk is dat in het coalitieakkoord is afgesproken dat bij nieuwe projecten minimaal veertig procent sociale huurwoningen moet worden toegevoegd en dat er een stop komt op de verkoop van sociale huurwoningen. Helaas worden alle problemen daarmee niet in één klap opgelost. Het is niet voldoende voor mensen die nu in de problemen zitten of komen. GL vraagt de wethouder of deze groep goed in beeld is. Zo nee, zou die goed in beeld kunnen komen? Zijn er manieren om deze groep te ondersteunen?
Tenslotte geeft zij aan dat de rapportage laat zien hoe belangrijk het is dat de overheid weer regie krijgt op de volkshuisvesting. Als het alleen maar aan de markt wordt overgelaten rijzen de prijzen de pan uit en wordt Utrecht een stad voor de happy few. Dat mag niet gebeuren. In dat kader vraagt GL zich af in hoeverre corporaties positief staan tegenover het oppakken van middenhuur. Kan de wethouder daarover iets zeggen?

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe GL wil inzetten op dat middensegment. In het coalitieprogramma staat iets van vijfendertig procent bij nieuwbouw, maar op dit moment gebeurt dat nog niet. Wat kan van GL op dit punt worden verwacht de komende tijd?

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat daarover goede afspraken moeten worden gemaakt met ontwikkelaars. Zij zou het college willen vragen of hierbij ook een rol is weggelegd voor corporaties, want daar is meer regie op.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat deze discussie vaak in de raad heeft plaatsgevonden, ook met GL. Het is mooi als GL zich hierbij wil aansluiten, maar het is niet het beleid van de gemeente. Zij is benieuwd wat de reactie van de wethouder gaat zijn.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat ze daar ook heel benieuwd naar is.

Mevrouw Passier (Volt) mist de reflectie van GL. Die partij wil bouwen op hele dure grond, en dat heeft invloed op de huizenprijzen.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat dat een heel ingewikkelde discussie is. Wat GL betreft, en dat is ook in het coalitieakkoord afgesproken, zou het een goed idee zijn om als gemeente meer grond te hebben. De grondprijzen zijn inderdaad hoog, en daar heeft de gemeente maar beperkt invloed op. Dat zou één van de dingen kunnen zijn die de gemeente kan doen en daarover zijn afspraken gemaakt.

Mevrouw Passier (Volt) doelde op het bouwen in Rijnenburg. Zij geeft aan dat dit het Grondbeleid raakt, en geeft dit aan haar collega door.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat in de rapportage staat dat de middeninkomens het zwaar hebben. Die constatering wordt ongetwijfeld gedeeld. Het CDA wil van de wethouder graag weten of er wordt vastgehouden aan het Actieplan Middenhuur in de komende tijd. Verder is het CDA benieuwd of de uitsplitsing is gemaakt naar betaalbare koop en middenhuur, conform het Rekenkamerrapport. Het CDA roept het college op om de genoemde vijfendertig procent inderdaad waar te maken bij nieuwbouwprojecten.
Ten tweede gelooft het CDA erin dat de doorstroming op gang moet worden gebracht, ook om ouderen een alternatief te bieden. Vorige week stond in de krant een voorbeeld in de gemeente Assen, waarbij een seniorenmakelaar met knarrenhofjes en allerlei praktische zaken aan de gang gaat. Er is in Utrecht ook een verhuismakelaar. Het CDA vraagt of dat voorbeeld gevolgd kan worden en nog meer kan worden gedaan om dit succesvol voor elkaar te krijgen, en ook na te denken over voorzieningen en toegankelijkheid van woningen die al met al gaan helpen om die doorstroming tot een succes te maken.

De voorzitter geeft het woord aan de PvdA voor hun inbreng.

De heer Stam (PvdA) meldt dat ook hij de woordvoeder vervangt. De PvdA vraagt of deze rapportage op termijn niet moet worden uitgebreid naar een Rapportage Volkshuisvesting. Dus wat er nu in zit, maar ook een observatie van waar we naar toe willen met de stad: de sociale samenhang, de krachten in de wijk, de wijkaanpak, het breder observeren.
Daarnaast heeft de PvdA een extra grote zorg die ook in de brief wordt gesignaleerd: de afname van de sociale huur. De corporaties blijven in ieder geval gelijk, wat wederom bewijst dat het altijd via corporaties moet en niet moet worden toevertrouwd aan marktpartijen. Daarom vraagt de PvdA om extra inzet om corporaties in positie te brengen.
Verder wil de PvdA onderstrepen dat middenhuur gewoon stijgt, in absolute en percentuele getallen. Daar is de PvdA erg blij mee.
De heer Stam merkt op dat Utrecht erg veel bouwt, toch zijn er grote zorgen. Daarom doet hij wederom de oproep om de corporaties aan zet te brengen door met grondprijzen te werken en ze te helpen met bouwen nu het economisch tegenzit. De huidige situatie bewijst hoe kwetsbaar onzekere marktprijzen zijn. Bij een beetje tegenwind kunnen de winstmarges al zo klein uitvallen dat bouwprojecten stil liggen bij de particuliere sector.
Tenslotte merkt de PvdA dat scheefwonen vooral de andere kant op werkt: mensen wonen vooral te duur in plaats van te goedkoop. Zij roepen op om vooral daarop te focussen.

De voorzitter wil het woord geven aan de fracties van Bij1 en EenUtrecht. Van beide partijen is echter niemand aanwezig. Vervolgens wil hij het woord geven aan de fractie van Stadsbelang Utrecht. Daarvan is hij zelf de woordvoerder, maar omdat hij voorzitter is kan hij geen bijdrage leveren. Hij geeft het woord aan de fractie van DENK voor hun bijdrage.

De heer Usta (DENK) sluit zich aan bij de vraag van Volt omtrent de gemiste conclusie. Zij zouden ook graag een conclusie willen zien waarin is onderbouwd wat er verkeerd gaat en wat er beter kan. Als een partij die zich hard inzet voor betaalbare woningen voor Utrechters is DENK blij met deze rapportage. Het is goed om ervan bewust te zijn wat er speelt. Het is spijtig om te lezen dat de gemiddelde grootte van woningen krimpt. DENK zet zich in voor ruime woningen waarin mensen fatsoenlijk kunnen leven en niet moeten overleven. Het valt DENK ook op dat de voorraad sociale huur is afgenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Ook op dit punt maakt DENK zich altijd hard om meer sociale huur te realiseren. Goed dat met deze brief de urgentie nogmaals wordt erkend. Is het college het met DENK eens dat we op het gebied van betaalbare woningen ambitieuzer moeten zijn? Daarnaast vindt DENK, gezien het tekort, dat er een knip moet komen tussen sociale huur en de bijzondere groepen die onder sociale huur vallen. Kan de wethouder hierop reflecteren?

De voorzitter geeft het woord aan de PvdD voor hun bijdrage.

Mevrouw Minnaert (PvdD) sluit zich aan bij het punt van de PvdA over sociale huur en de onwenselijkheid van markt bij wonen. De PvdD ziet graag veertig procent sociale huur en minimaal veertig procent middenhuur of koop. D66 en Student & Starter hadden het ook over jongeren. Hoewel nagenoeg iedereen onder de wooncrisis lijdt wil PvdD graag aandacht vragen voor de situatie waarin jongeren zich bevinden. Door de lange wachtlijsten is het voor hen extra moeilijk om aan een woning te komen. Welke mogelijkheden ziet de wethouder om de achterstand van jongeren op de wachtlijsten te verminderen? Dit naast het al genoemde idee om jongeren eerder te laten inschrijven op woningen.
De PvdD krijgt signalen dat er behoorlijk wat winkelpanden met leegstaande bovenverdiepingen zijn. Gezien de ernst van de wooncrisis kunnen we ons dat niet veroorloven. In hoeverre heeft het college hier zicht op en wat wordt hieraan gedaan?

De voorzitter schorst de vergadering voor tien minuten.

- *Schorsing* –

De voorzitter heropent de vergadering geeft de wethouder het woord voor de beantwoording van de vragen.

Wethouder De Vries zegt dat hij eerst een algemene beschouwing zal geven. Daarna zal hij ingaan op de gestelde vragen. Hij bedankt de commissie voor het agenderen van het onderwerp. Het is goed om af en toe uit te zoomen en te kijken naar volkshuisvesting in algemene zin. Het onderzoek geeft cijfers en de duiding ervan is een politieke kwestie. Volgens de wethouder worden er conclusies aan verbonden die zijn terug te zien in het beleid en in het coalitieakkoord, waar wordt ingezet op 40 procent sociaal en 35 procent middensegment. Dat is ook te zien in de aanpak van de bestaande woningvoorraad.

Mevrouw Passier (Volt) zegt dat het voor het eerst is dat er zo'n rapportage is voorgelegd. Is al het beleid gestoeld op soortgelijke rapportages die er intern allang waren, of is dit een rapportage die aansluit op beleid dat al was gevormd?

Wethouder De Vries antwoordt dat het inderdaad voor het eerst is dat er zo'n rapportage is, maar het is beide waar. Als het gaat om inzicht op het gebied van wonen is er ook de Woonrapportage. Er waren dus al langer cijfers op het gebied van wonen. Deze zijn nu gebundeld. Deze rapportage helpt bij het duiden van de ontwikkelingen in Utrecht. Tegelijkertijd is het ontzettend complex. Het gaat over de mensen in de stad, over de woonwensen, over grondzaken, over ro. Daarbij is er momenteel heel veel in beweging. Er is veel beleid vanuit het rijk dat zich moet uitkristalliseren. In het coalitieakkoord is te zien dat het college gaat voor betaalbaar wonen. Dat gaat niet vanzelf. In het verleden werd gesproken over de woningmarkt, als je de markt zijn werk laat doen kom je niet tot betaalbaar wonen. Het college wil dat doen door corporaties een grote rol te geven. Het

middensegment is ook een aantal keer benoemd vandaag. Gevraagd werd wat het college daaraan gaat doen. Dit jaar wordt gestart met twee wooncoöporaties. Dat zou een vorm kunnen zijn van betaalbaar wonen. De mensen die onderdeel worden van de wooncoöperatie kopen zich in, en op het moment dat ze eruit gaan kan een nieuwe er weer in komen. Daarmee kan de prijs betaalbaar blijven. Een ander voordeel daarvan is dat het zorgt voor gemeenschapszin. Het college houdt zich dus niet alleen bezig met het vergroten van de woningvoorraad, maar juist met dat middensegment. Wooncoöperaties zouden daar een onderdeel van kunnen zijn.

De wethouder begint met het beantwoorden van de vragen, en haalt de opmerking van de VVD aan over het dreigende probleem in de woningbouw. Volgens de wethouder is het een glazen bol. Het gaat niet zoals het college dacht dat het zou gaan, maar het is de vraag of dit een beetje tegenwind is of een storm. Dat is niet bekend, maar het college handelt daar wel naar en reageert er actief op. Er wordt specifiek naar een aantal projecten gekeken. Bij sommige projecten worden niet dezelfde standaard-eisen gesteld. Samen met projectontwikkelaars wordt bekeken hoe een klap kan worden gegeven op het project zodat er daadwerkelijk woningen gerealiseerd worden. Dat betekent soms dat er iets moet worden toegegeven op de eisen die zijn gesteld, maar dat moet een ontwikkelaar misschien ook. Dat doen we wel met open boeken. Dus geen generiek beleid, we houden de eisen die we hebben, maar we gaan wel per project bekijken wat er voor nodig is. De terugloop heeft te maken met marktontwikkelingen en stijgende prijzen. Verder is de sociale huur in de particuliere sector uit het segment geschoten. Dat is één van de redenen waarom het college meer inzet op de rol van woningcorporaties. Daarbij merkt de wethouder op dat het aandeel middenhuur juist is gestegen. Dat heeft een relatie met het puntensysteem, waarin ook een verandering te zien is. Het college verwacht dat er meer woningen in het middensegment bij gaan komen. Op de vraag of de gemeente de hypotheekrente monitort antwoordt de wethouder dat zij geen invloed hebben op de hypotheekrente. De betaalbaarheid van de koopsector wordt wel gemonitord, dat kan in het woononderzoek 2024 weer worden gedaan.
Op de vraag van D66 en Student & Starter wat er gedaan kan worden voor jongeren in Utrecht antwoordt de wethouder dat het inschrijven vanaf 16 jaar een interessante gedachte is die hij graag wil laten onderzoeken. In de Huisvestingsverordening is al vaker gesproken over toewijzing aan specifieke groepen. Daarbij zou dit vraagstuk kunnen worden meegenomen.
Verder is er gevraagd naar de toename van het aantal reacties op Woningnet. De vraag of dit wel helemaal eerlijk is vindt de wethouder terecht. Er zijn mensen die zich voor de zekerheid inschrijven, terwijl ze niet op zoek zijn naar een woning. Volgens de wethouder is dit een vraag waarover moet worden gesproken in relatie tot de Huisvestingsverordening. Er zij namelijk ook andere systemen, zoals in Amsterdam, waarbij rekening wordt gehouden met het feit of mensen komen opdagen bij bezichtigingen. Hierover gaat de wethouder graag het gesprek aan.
Over betaalbare koop zegt de wethouder dat het meenemen van wooncoöperaties ervoor kan zorgen dat het ook betaalbaar blijft. In de praktijk wordt namelijk gemerkt dat het door de markt duurder wordt. Daar moet aan de voorkant over nagedacht worden. Binnenkort ontvangt de raad een brief over het betaalbaar houden van de woningvoorraad en het woonfonds.
Over het lotingsmodel, waarbij geen tien procent wordt gehaald, zegt de wethouder dat dit de verantwoordelijkheid is van de corporaties. Hij zegt toe dat hij hierover het gesprek met hen zal aangaan, en gaat ervan uit dat dit volgend jaar verbeterd is.
Over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad zegt de wethouder dat er in Q4 zal worden teruggekomen op het plan van aanpak daarvoor. Daar is optoppen een onderdeel van, net als woningdelen en woningsplitsen.
Verder is er gevraagd naar het betrekken van de corporaties bij middenhuur. Daarover heeft de wethouder al vaker met de corporaties gesproken, want ook het college ziet daar een kans. Maar de investeringsmogelijkheden in de middenhuur zijn voor corporaties beperkt. Zij mogen niet zomaar investeren in het middensegment om het te vergroten.
Vervolgens kaart de wethouder de vraag over de afname van het percentage sociale huur aan. In het coalitieakkoord is opgenomen dat sociale huur corporatiehuur is. Dat is met name omdat er dan afspraken over gemaakt kunnen worden waardoor er meer grip op is. De afname is met name te zien in de particuliere sector. In de reguliere sociale woningvoorraad komen woningen bij. De wethouder wil de commissie wijzen op het coalitieakkoord waarin is opgenomen dat de verkoop gestopt moet worden. Daarover worden gesprekken gevoerd met de corporaties.
Verder benoemt de wethouder de daling in het aantal afgegeven bouwergunningen. Dat is in 2021 inderdaad het geval, maar vanaf 2022 is er weer een stijging te zien.
Op de vraag hoe ervoor kan worden gezorgd dat alle Utrechters bekend zijn met Woningnet

antwoordt de wethouder dat het wellicht kan worden meegenomen in de felicitatie van Utrechters die achttien jaar worden.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) geeft aan dat de stijging van de vergunningverlening in 2022 vooral komt door vergunningen voor tijdelijke woningen. Hoe reflecteert de wethouder daarop?

Wethouder De Vries refereert aan waar hij zijn betoog mee begon: sommigen zeggen dat het briesje wat meer is dan alleen tegenwind. In de gesprekken die met elkaar gevoerd worden en met de eisen die de gemeente stelt, moet je verder tot elkaar komen. Die betaalbaarheid is daarin heel belangrijk, maar dat gaat niet vanzelf. Dit is hoe de wereld werkt, er zijn ook partijen die dit moeten kunnen exploiteren. Dan moet er dus een rekensom worden gemaakt.
De wethouder komt daarbij meteen terug op de opmerkingen die over de grootte van de woningen zijn gemaakt. Ook dat is de verhouding die je meeneemt in een nieuw project. De woonvraag ligt vaak bij eenpersoonshuishoudens, dus daar moet je ook naar toe proberen te bouwen. Dat betekent wellicht wat kleinere woningen, appartementen. Maar uiteindelijk moet alles rondgerekend kunnen worden. Als gerekend wordt met 40 procent sociaal en 30 procent middensegment, dan is er ook nog een segment nodig met relatief grotere en duurdere woningen om daar de rest van de woningen mee te kunnen betalen. Ook omdat de grond vaak niet van de gemeente is.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) vraagt of het niet beter zou zijn om in de cijfers het aantal tijdelijke en permanente woningen te splitsen, zodat de raad beter geïnformeerd is over wat voor soort woningen onder die vergunde woningen zouden vallen.

Wethouder De Vries antwoordt dat dat meegenomen kan worden in het overzicht dat volgend jaar naar de raad gestuurd zal worden.

Mevrouw Passier (Volt) zegt dat de wethouder aan de ene kant zegt dat er meer vraag is naar eenpersoonswoningen, maar in de rapportage staat dat er meer vraag is naar eengezinswoningen. Kan de wethouder dat verklaren?

Wethouder De Vries antwoordt dat in de kern wordt gekeken naar hoe kan worden voldaan aan de vraag die er is. Tegelijkertijd kan niet geheel aan die vraag worden voldaan. Er moeten woningen maar vooral buurten worden gebouwd waarbij niet alleen wordt gekeken naar de vraag maar ook naar de samenhang in de wijk. Tegelijkertijd zijn er ook woonwensen waar rekening mee moet worden gehouden. Het Woononderzoek geeft enigszins een indicatie van de vraag en de woonwensen. Er is echter ook een grote verdichtingsopgave waardoor er moet worden nagedacht hoe er gebouwd wordt binnen de bestaande stad. Binnen de projecten wordt geprobeerd om afgewogen keuzes te maken om zo een gevarieerd woonprogramma te realiseren. Het zal nooit volledig voldoen aan de vraag die er is, en daarbij kan de vraag veranderen in de tijd.
Over de vraag over de zoektijd op Woningnet geeft de wethouder aan dat er in de regio Utrecht 306.000 ingeschreven woningzoekenden zijn, waarvan er 57.000 actief op zoek zijn naar een woning. In Utrecht zijn bijna 40.000 mensen actief op zoek naar een woning. De inschrijving gebeurt regionaal. Het debat over de vraag of dit eerlijk en wenselijk is zou in relatie tot de Huisvestingsverordening gevoerd moeten worden.
De CU vroeg naar de aandacht voor kwetsbare groepen. De wethouder geeft aan dat als de vraag naar huisvesting wordt bekeken, dan is duidelijk dat dit niet zomaar opgelost is. Er is eerder gesproken over het realiseren van tijdelijke woningen. Als dit makkelijk was, dan was dit wel gedaan. Er zijn allerlei factoren waardoor dit ingewikkeld is: netcongestie, het rondrekenen van de exploitatie, geen duidelijke vervolglocatie, de woningen passen niet op het stukje grond et cetera. Er moet dan ook kritisch worden gekeken naar de bestaande woningvoorraad. In Q4 zal daartoe een voorstel worden aangeleverd. Daarin wordt gekeken naar woningdelen en woningsplitsen. Verder kan er naar de Leegstandsverordening worden gekeken. Gezien de grote woonvraag die er is en de aandachtsgroep die uit veel verschillende personen bestaat wordt het heel spannend om hieraan te kunnen voldoen. De wethouder merkt op dat hij met de gedeputeerde hierover heeft gesproken omdat hij van mening is dat de regio hierbij aan zet is. Na de zomer wil het college de raad hier specifiek over informeren.
Het bevorderen van innovatieve woonconcepten, zoals wooncoöperaties, gaat inderdaad niet vanzelf. De gemeente voert daarom zelf actief gesprekken met banken om te zien of kan worden

toegewerkt naar een model om dat te financieren. Een ander voorbeeld is het vergunningvrij samenwonen tot en met drie personen.
De wethouder geeft aan dat het inderdaad allemaal begint met doorstromen. Als het lukt om ouderen door te laten stromen ontstaat een hele keten van doorstroming. Dit wordt onderdeel van het plan dat in Q4 naar de raad wordt gestuurd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder nog iets specifieker kan maken wat de raad in Q4 gaat terugzien op dit onderwerp.

Wethouder De Vries antwoordt dat het niet alleen over doorstroming gaat, maar ook over optoppen en splitsen, en andere kansen die er in de breedste zin van het woord liggen binnen de bestaande woonvoorraad. In het verleden was er een verhuisadviseur actief en zijn er een aantal proeven gedaan. Er moet worden bekeken wat er wel en wat er niet werkt. Daarop komt het college in Q4 op terug.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder het doorstromen in de eigen buurt bedoelt. Dat zijn dingen die nog steeds plaatsvinden. Worden deze dan structureler ingezet?

Wethouder De Vries antwoordt dat er kritisch moet worden bekeken wat werkt en wat beter kan. Er moeten echt dingen met elkaar worden scherp gesteld.

Hij vervolgt met de beantwoording van de vragen over scheefwonen. Daarbij gaat het inderdaad soms juist de andere kant op. Zeker als het gaat om de bestaande voorraad wordt nu passend toegewezen, waardoor minder duur wordt scheefgewoond.
Het aandeel sociale huurwoningen daalt niet, maar blijft volgens de wethouder gelijk ten opzichte van de gehele voorraad. Het sociale deel verdwijnt wel uit het particulier bezit.
De oproep om minstens 40 procent sociale huur te realiseren bij nieuwbouwprojecten ondersteunt de wethouder. Dat staat ook in het coalitieakkoord.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat er een visie is dat het aandeel sociale huur moet groeien. Hoe duidt de wethouder dat dit vrij langzaam gaat?

Wethouder De Vries antwoordt dat het de afgelopen vier jaar stabiel is gebleven. De voorraad in absolute aantallen is gegroeid. Tegelijkertijd zijn er woningen uit de particuliere sector verdwenen. Dat is een deel van de verklaring. Met nieuwe projecten wordt echt ingezet op 40 procent sociaal. De corporaties moeten daarvoor in positie worden gebracht.

Hij vervolgt met de beantwoording van de vraag of mensen met hoge huurlasten goed in beeld zijn en ondersteund worden. Over het algemeen zijn de mensen die scheefwonen goed in beeld. Hij heeft al iets gezegd over passend toewijzen.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat passend toewijzen over de sociale sector gaat. Haar punt gaat ook over de mensen die eigenlijk wel recht hebben op een sociale huurwoning maar nu noodgedwongen particulier duur huren.

Wethouder De Vries antwoordt dat dit precies is waarom het college zegt dat sociaal wonen door corporaties moet worden gerealiseerd. De voorraad sociaal zou echt moeten stijgen. Dat gebeurt niet alleen met de nieuwe woningen maar ook met tijdelijke woningen. Daardoor kan het aantal sociale huurwoningen substantieel, binnen korte tijd toenemen.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat ze die ambitie helemaal deelt. Het punt blijft dat deze groep in de problemen komt. Is de wethouder bereidt om dat beter in beeld te brengen en iets te doen voor die groep, door bijvoorbeeld inkomensregelingen beter in beeld te brengen?

Wethouder De Vries antwoordt dat er allerlei regelingen zijn voor mensen die in armoede zitten. Als het gaat om wonen is er de huurcommissie, of het huurteam, die mensen kunnen ondersteunen bij de prijs die ze moeten betalen voor de huurwoning waarin ze zitten. De wethouder vraagt zich af wat daar dan nog bovenop zou moeten komen.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat ze zich zou kunnen voorstellen dat mensen die hiermee te maken krijgen niet precies weten wat er allemaal aan regelingen is. Het gaat hier om mensen die echt in grote problemen kunnen komen als ze lange tijd duur moeten huren.

De voorzitter geeft aan dat dit de vierde interruptie van GL was en dat de wethouder duidelijk was in zijn antwoord. Hij vraagt of GL een eventuele toelichting op de vraag schriftelijk zou kunnen doen.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij in de haalbaarheid van de vraag niet weet hoe hij daar nu aan tegemoet moet komen.

Mevrouw Hellevoort (GL) zegt dat ze wellicht met een aanvullend voorstel zal komen op een ander moment.

Wethouder De Vries gaat naar de beantwoording van de vragen van het CDA. Eén van de vragen was of nu echt wordt vastgehouden aan het Actieplan Middenhuur. Dat is wel de intentie. Het is ook belangrijk dat de landelijke ontwikkelingen worden gevolgd rondom de Wet betaalbare huur. Eerder is toegezegd dat de raad zal worden geïnformeerd over de verschillen tussen het lokale Actieplan en de landelijke Wet. Die verschillen hebben gevolgen voor een aantal projecten. Het is niet zeker dat die doorgang kunnen vinden. Het lokale Actieplan is anders dan de Wet betaalbare huur en ook het middenhuurstuk daarin. Dan kunnen andere keuzes worden gemaakt om ervoor te zorgen dat die woningen wel gerealiseerd worden, zoals is benoemd in de Voorjaarsnota.

Mevrouw Zwinkels (CDA) hoopt niet dat er nu al voorstellen komen die afwijken van het Actieplan Middenhuur. Kan de wethouder dat bevestigen?

Wethouder De Vries antwoordt dat de raad altijd wordt betrokken bij wijzigingen in het Actieplan. Als een aantal bouwprojecten niet door dreigt te kunnen gaan, dan moet je ergens toegeven op de eisen die wij stellen als stad. Dan kan dit een onderdeel zijn. Ook de ontwikkelaars hebben daar een rol in.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder kan toezeggen dat hij in eerste instantie zal kijken of hij financiële steun kan krijgen vanuit het rijk om het project voor elkaar te krijgen onder onze eigen voorwaarden, het Actieplan Middenhuur, en als dat niet gaat dan wil de raad tevoren geïnformeerd worden over de afwijking. Het CDA wil voorkomen dat het bij de intentie blijft om ons aan onze eigen regels te houden.

Wethouder De Vries zegt dat dat een goed voorstel is. Uiteraard wordt een lobby gevoerd bij het rijk, bijvoorbeeld als het gaat om start-bouwimpuls. Daarvoor komt het rijk met een regeling die specifiek voor dit soort projecten bedoeld is. Daarover wordt een actieve lobby gevoerd en er vinden gesprekken plaats. Dat kan de wethouder toezeggen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder een termijn aan de toezegging kan koppelen, zodat er een moment is dat er een brief kan komen waarin duidelijk wordt gemaakt welke afwijkingen er dan zijn.

Wethouder De Vries zegt dat hij dat niet kan doen. Hij heeft toegezegd dat er een actieve lobby op gevoerd wordt. Mocht er een wijziging in komen dan wordt de raad daarover geïnformeerd.

Over de splitsing tussen betaalbare koop en middenhuur zegt de wethouder dat er op dit moment gewerkt wordt aan het uitwerken hiervan. In Q4 ontvangt de raad hierover een raadsbrief. Dat gaat met name over het pijlenschema rondom de Woonvisie. Dit wordt ook meegenomen in de actualisatie van het Actieplan Middenhuur en de nieuwe Omgevingsvisies.
Over het bieden van een alternatief om doorstroming te verbeteren zegt de wethouder dat in Q4 een plan van aanpak wordt aangeboden. In de projecten wordt vastgehouden aan 35 procent middenhuur en betaalbare koop. Zo staat het ook benoemd in het coalitieakkoord.
Verder werd er gevraagd naar woonmogelijkheden voor ouderen. Er is het Actieplan Thuis voor ouderen, dat specifiek op ouderen is gericht als het gaat om de woonvraag die zij hebben. Dit staat in relatie tot een verbetering van de doorstroming.

De PvdA vroeg of dit niet moet worden uitgebreid in de richting van een bredere volkshuisvesting. Dat zou de RSU kunnen zijn. Wat hier wordt gepresenteerd is een feitelijke rapportage over wonen in de stad. Het is goed om daar in debatten zoals deze lading aan te geven aan de hand van de cijfers zoals ze voorliggen.
Het aandeel middenhuur stijgt inderdaad, van elf procent in 2021 naar veertien procent in 2022. Verder werd opgeroepen om de corporaties meer aan zet te brengen. De wethouder geeft aan dat wordt geprobeerd om de corporaties zo goed mogelijk in positie te brengen. Daarbij kan actief grondbeleid helpen. Op dit moment geven de corporaties zelf aan dat ze best wel kansen en mogelijkheden zien in het doen van investeringen. De wethouder roept dan ook op om niet aan de voorkant te wanhopen, maar daar vooral gebruik van te maken, en ook van het aanbod dat ze hier hebben.
DENK vroeg naar het toevoegen van conclusies aan de monitor. De wethouder geeft aan dat het goed is om de cijfers te delen met elkaar. Hij verneemt graag welke conclusies de raad er aan koppelt.
De gemiddelde grootte van appartementen neemt inderdaad af en de gemiddelde grootte van eengezinswoningen neemt toe. De gemiddelde grootte van alle woningen in het segment neemt af.
Verder werd gevraagd of het college de ambitie van betaalbare woningen ook belangrijk vindt. Het antwoord daarop is ja, dat staat ook in het coalitieakkoord. Als het gaat om nieuwe projecten staat de wens om dat te veranderen onderop het lijstje. Het college wil vasthouden aan de percentages zoals zij ze hebben benoemd. Wellicht kan er nog worden geschoven op andere zaken als het gaat om het realiseren van nieuwe ontwikkelingen, maar de percentages zijn ontzettend belangrijk voor het college.
Voor wat betreft jongeren zegt de wethouder dat hij het inschrijven voor Woningnet met zestien jaar een interessant voorstel vindt.
Betreffende loting zal de wethouder actief het gesprek aangaan met de corporaties. Dat zijn allemaal middelen die kansrijk zijn.
De PvdD stelde voor om veertig procent sociaal en veertig procent middenhuur aan te houden. De wethouder geeft aan dat het coalitieakkoord wordt gevolgd. Dat is al spannend genoeg als je kijkt naar ontwikkelingen in deze tijd.
Betreffende leegstaande bovenetages boven winkels haalt de wethouder de Leegstandsverordening aan, die kort geleden is besproken. Als het een woonbestemming heeft komt het in aanmerking voor de Leegstandsverordening. In deze tijd zouden deze woningen niet leeg mogen staan. Er kan dan ook actief op worden gehandhaafd. Voor de binnenstad is er een specifiek plan, Morgen Mooier Maken, waarin het wonen boven winkels wordt gestimuleerd.

Mevrouw Minnaert (PvdD) zegt dat zij het eerder inschrijven op de wachtlijsten niet als een oplossing zien, vanwege de kansenongelijkheid. Wat voor andere ideeën heeft de wethouder?

Wethouder De Vries zegt dat hiervoor de tijd genomen moet worden met elkaar. Dat is tegelijk de uitdaging van het debat dat hier vandaag wordt gevoerd. Het is ontzettend breed en raakt vele beleidsterreinen. De wethouder gaat hier graag langer het gesprek over aan in relatie tot de Huisvestingsverordening.

De voorzitter vraagt of er niet-beantwoorde vragen zijn.

De heer Usta (DENK) verwijst naar zijn vraag over de knip tussen sociale huur en de bijzondere groepen die onder sociale huur vallen.

Wethouder De Vries antwoordt dat hij zoekt naar de knip. In principe is er dertig procent toewijzing voor aandachtsgroepen binnen de sociale huur.

De heer Usta (DENK) licht toe dat het hem gaat om de splitsing tussen sociale huur en bijzondere groepen die onder sociale huur vallen, zoals studenten. Kan daar een onderscheid in worden gemaakt zodat het niet onder sociale huur valt?

Wethouder De Vries antwoordt dat er een Actieplan Studentenhuisvesting is, waarover enkele weken geleden gedebatteerd is. In dat Actieplan is aangegeven dat studentenhuisvesting onder sociale huur valt.

De heer Usta (DENK) vraagt of het mogelijk is om dat te splitsen. Dat geldt niet alleen voor studenten maar voor alle bijzondere groepen die onder sociale huur vallen.

Wethouder De Vries antwoordt dat dat nu niet gebeurt.

De voorzitter informeert of er nog meer onbeantwoorde vragen zijn. Die zijn er niet.

Lijst van toezeggingen

- In Q4-2023 volgt een raadsbrief over het betaalbaar houden van de woningvoorraad en het woonfonds, waarin het pijlenschema rondom de Woonvisie wordt meegenomen;
- In Q4-2023 volgt een plan van aanpak voor het beter benutten van de woningvoorraad, met daarin aandacht voor optoppen, woningdeling en woningsplitsing;
- De wethouder gaat in gesprek met het rijk over de start-bouwimpuls;
- De wethouder gaat in gesprek met de corporaties over de wachtlijst op Woningnet en over het behalen van de tien procent bij loting.

De voorzitter vraagt of er nog toezeggingen zijn die niet zijn benoemd.

Mevrouw Stylianou (D66) vraagt hoe de toezegging over de tien procent bij loting wordt teruggekoppeld.

Wethouder De Vries zegt dat hij hoopt dat D66 wil aannemen dat hij dit inderdaad gaat doen, zonder dat dat wordt teruggekoppeld. De resultaten daarvan kunnen pas volgend jaar met het onderzoek worden teruggezien. De werkdruk is momenteel erg hoog omdat er heel veel gebeurt op het gebied van wonen. Hij hoopt dat het niet nodig zal zijn om met een verzamelbrief te komen.

De voorzitter vraagt of de agenderende fracties met deze behandeling hun doel hebben bereikt of vinden zij behandeling in de raad wenselijk.

Mevrouw Stylianou (D66) wil dat met haar woordvoerder overleggen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat zij op dit moment geen behoefte heeft aan behandeling in de raad. Ze kan zich wel voorstellen dat de brieven in het vierde kwartaal opnieuw worden geagendeerd in de commissie. Dat is wellicht een beter moment om naar de raad te gaan.

De voorzitter sluit de vergadering. Hij meldt dat op 29 juni de commissie in het teken van de Voorjaarsnota staat. Op 7 september is de eerstvolgende reguliere commissie na het zomerreces.