Technische vragen Raadstoets Wonen

T.b.v. bespreking Raadsleden met Ambtelijke Organisatie, d.d. 28 januari 2025

Deelnemers gesprek:
Ambetenaren:
Jeroen Heuvelink (afdelingshoofd wonen)
Joeri van der Lee (Teamleider wonen)
Luuk Huttenhuis (Projectleider beleidsnota wonen)
Frank Meijer (Senior beleidsadviseur wonen)
Rutger Folkertsma (Financieel adviseur)
Age Beest (Hoofd gebiedseconoom) ((onder voorbehoud)

Maartje Vermeulen	Raadslid
Gertjan te Hoonte	Raadslid
Linda Bode	Raadslid
Rein-Aart van Vugt	Accountant
Martine van Rijn	Griffie
Sjors Heerdink	Griffie
Tom Monster	Griffie
Daniëlle Rijnders	Griffie
Filip den Eerzamen	Onderzoeker[1]

1. Introductie

De centrale vraag van de raadstoets Wonen is:
Wat is op hoofdlijnen het beeld van de gerealiseerde resultaten in relatie tot het voorgenomen beleid?

Het programma Wonen is een van de twee programma's dat in 2025 zal worden onderworpen aan de raadstoets aan de hand van de jaarrekening 2024. Voor dit programma is gekozen als onderwerp om dit najaar vast te "oefenen" de basis van de programmabegroting 2024 met een doorkijk naar de concept-programmabegroting 2025.

<u>Doel van de raadstoets:</u>

[1] *De onderzoeker die bij het andere programmaonderdeel van de raadstoets (alleen jaarrekening) gaat ondersteunen (Adrie-Jan de Korte) heeft bij de totstandkoming van deze vragenlijst ook meegekeken en met name in de financiële paragrafen input geleverd.*

Het versterken van de controlerende taak van de gemeenteraad, waarbij raadsrapporteurs analyseren of 'gedaan is wat is afgesproken' door het beoordelen van de mate waarin de gestelde begrotingsdoelen behaald zijn op basis van een overzichtelijke presentatie van elementen uit de verantwoording (eventueel inclusief andere informatiebronnen)

Erbij betrekken:
- Verbonden Partijen
- Risicoparagraaf
- Subsidies

Deelvragen raadstoets:
I. Wat zijn op hoofdlijnen de belangrijkste ontwikkelingen van het programma?
II. Welke doelen worden gesteld?
III. Welke prestaties moeten er geleverd worden?
IV. Wat mag het kosten?
V. Welke aanvullende informatie/ onderzoeken zijn er?

Beantwoording vragen
Naar aanleiding van het doornemen van de programmabegroting 2024 en de concept programmabegroting 2025 en de daaraan gerelateerde documenten hebben wij de volgende vragen (schuingedrukt weergegeven). De vragen met een * willen we in elk geval graag mondeling aan de orde stellen. De vragen zonder * lenen zich meer voor schriftelijke afdoening. Vragen en antwoorden dienen voor het goed kunnen uitvoeren van de raadstoets op de jaarrekening 2024 aan de hand van een vergelijking met de programmabegroting en een zo actueel mogelijk inzicht over het programmaonderdeel Wonen.

De vragen zijn ingedeeld in een aantal categorieën:

- Algemeen beeld rondom Wonen (zie 2);
- Doelstellingen en indicatoren 2024 (zie 3);
- Baten en lasten (zie 4)
- Risico's (zie 5);
- Investeringen en kapitaallasten (zie 6):
- Verbonden partijen (zie 7);
- Subsidies (zie 8)

2. Scope

Een belangrijke vraag die bij aanvang van deze raadstoets door de leden rapporteurs is gemaakt, is welke scope in de raadstoets wonen wordt gehanteerd. Het programmahoofdstuk in de P&C stukken (begroting / jaarstukken) is “ontwikkelen en wonen”.

In de raadstoets van 2018 is stedelijke ontwikkeling onderwerp van de raadstoets geweest. De grondexploitaties zijn destijds in de raadstoets meegenomen, al is het niet geheel duidelijk hoe diepgaand de GREX-en hierbij zijn meegenomen, in de presentatie wordt slechts beperkt ingegaan op grondexploitaties. Daarnaast bestond in 2018 nog geen separaat programma wonen en dit was daarmee onderdeel van het programma stedelijke ontwikkeling, zij het niet expliciet.
Het huidige begrotingsprogramma “ontwikkelen en wonen” (begroting 2024 en 2025) bevat drie doelstellingen:

- Stedelijke omgeving
- Bebouwde omgeving
- Huisvesting

Door de raadsrapporteurs is besloten dat met deze raadstoets wonen binnen dit programma alleen wordt ingegaan op doelstelling 3.

Relevante kaders voor het thema wonen zijn:

- De woonvisie: Utrecht beter in balans (juli 2019), met daarin 5 speerpunten
  - Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  - Meer gemende wijken;
  - Doorstroming;
  - Een (t)huis voor iedereen;
  - Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.
- Stadsakkoord Wonen

Er is een nieuwe woonvisie in de maak, deze is zeer relevant en wordt eind eerste / begin tweede kwartaal 2025 verwacht.

Het zou interessant zijn een beeld te krijgen van de huidige status van de woonvisie en het stadsakkoord wonen in relatie tot de begroting 2024 (met doorkijk naar 2025) en straks de jaarstukken 2024. Heeft de visie een goede uitwerking gekregen in de opeenvolgende programmabegrotingen en zijn de met de visie beoogde speerpunten behaald?

Met de aangebrachte focus op doelstelling 3 worden de grondexploitaties, waar veruit de meeste middelen in zitten, niet meegenomen in deze raadstoets.

Wel willen we op hoofdlijnen een aantal vragen formuleren die voor de raad relevant zijn en betrekking hebben op grondexploitaties en de realisaties daarvan met betrekking tot de hoeveelheid opgeleverde woningen. Deze vragen zijn ontleend aan de openbare stukken, de geheime bijlage MPR is hiervoor niet geraadpleegd. Zie onderdeel 4 baten en lasten.

Er zijn op dit programma 3 taakvelden, 8.1, 8.2 en 8.3 (zie bijlage). In lijn met de voorgestelde scope wordt voorgesteld de raadstoets te beperken tot taakvelden 8.1 en 8.3.

1. Algemeen Beeld rondom Wonen

Inleiding

Deze raadstoets heeft als doel te analyseren of ‘gedaan is wat is afgesproken’. De raadstoets zal inzichtelijk maken in hoeverre de gestelde begrotingsdoelen behaald zijn. Bij het beoordelen van de prestaties op het gebied van wonen is het van belang om allereerst de context van het beleidsthema Wonen te benoemen. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan de beleidsnota wonen. De ontwerp-beleidsnota is op 22 januari 2025 vrijgegeven voor inspraak. In de beleidsnota wordt het beleid voor de komende jaren uitgewerkt gericht op betaalbaar, passend en leefbaar wonen. In de beleidsnota zal het college aanvullende maatregelen voorstellen op de huidige inzet.

Context gemeentelijke rol

De gemeente speelt een essentiële rol in het realiseren van voldoende, betaalbare en toegankelijke woonruimte voor alle inwoners. Met beleidsvorming, regelgeving en samenwerking kan de gemeente inspelen op lokale woningbehoeften en maatschappelijke doelen. Hiervoor hebben we verschillende instrumenten tot onze beschikking, zoals de huisvestingsverordening, prestatieafspraken met woningcorporaties en grondbeleid. Hiermee dragen we bij aan een eerlijke verdeling van woonruimte en versterken we de leefbaarheid in wijken. De gemeente is in belangrijke mate afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving en beleid. Het Rijk heeft de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen zoals de afschaffing van de verhuurdersheffing, de Wet Betaalbare Huur en de Wet Goed Verhuurderschap. De maatregelen vanuit het rijk hebben grote invloed op de nationale en daarmee landelijke woningmarkt.

Onze invloed is echter niet ongelimiteerd: we bouwen zelf geen woningen. Het aanpakken van de woningmarktuitdagingen vraagt om intensieve samenwerking met partners in de stad, zoals projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, huurdersorganisaties en maatschappelijke partners. Ook onze partners zijn gebonden aan beperkingen, zoals het investeringsvermogen van woningcorporaties of marktomstandigheden, zoals renteontwikkelingen, die invloed hebben op het aanbod in de vrije sector (huur en koop). Daarnaast hebben we geen directe zeggenschap over de woningvoorraad van particuliere verhuurders en kunnen we huurprijzen slechts beperkt reguleren. De mogelijkheden hierin zijn recent uitgebreid met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024, maar blijven begrensd. Daarnaast worden we geconfronteerd met autonome ontwikkelingen die onze opgaven verder onder druk zetten. De stijgende prijzen van koopwoningen, oplopende inflatie, hoge energieprijzen en bezuinigingen vanuit het Rijk op onder andere zorg en ondersteuning hebben een directe impact op de betaalbaarheid van wonen en de leefbaarheid in wijken.

Nr.	Vraag/toelichting	Reactie
1.	Inleidend wordt geconstateerd dat dit programmaonderdeel Stedelijke ontwikkeling en wonen een materieel groot en belangrijk programma in de begroting is. Maar liefst vijf wethouders hebben deelverantwoordelijkheden voor dit programmaonderdeel. *De leden van de raadstoets willen de ambtenaren uitnodigen om bij aanvang van het gesprek een korte toelichting (presentatie) te verzorgen waarin wordt aangegeven hoe de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor welk onderdeel van dit programma is belegd, hoe de ambtelijke organisatie eruitziet (capaciteit, raakvlakken met andere organisatieonderdelen) en op welke wijze de werkzaamheden ambtelijk zijn belegd, worden uitgevoerd (ook in relatie tot de woningbouwprojecten) en wat daarbij de uitdagingen en kansen zijn?*	Voor het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen zijn de bestuurlijke verantwoordelijkheden als volgt verdeeld: - Dennis de Vries: Wonen en Volkshuisvesting - Linda Voortman: Grondzaken - Eelco Eerenberg: Ruimtelijke Ordening, Ruimtelijke projecten Zuidkant: Groot Merwede (inclusief Merwedekanaalzone, Stationsgebied, Westraven, A12-zone), Rijnenburg - Senna Maatoug: Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg en Overvecht - Susanne Schilderman: Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park De ontwikkelorganisatie Ruimte (OOR) is ambtelijk verantwoordelijk voor het programma. Ruimte wordt aangestuurd door vier directieleden. De organisatie bestaat uit 19 afdelingen, waarvan 11 afdelingen zijn betrokken bij het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen: - Wonen - Strategie, Lobby en Stedelijke Sturing - Grondzaken, investeren en exploiteren - Omgevingsrecht - Centrum - Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Rijnenburg - Merwedekanaalzone en Zuidwest - Noordoost, Oost, Zuid en USP/Rijnsweerd - Overvecht - West en Noordwest - Financiën en businesscontrol Er is onderling nauwe samenhang met de organisatieonderdelen VTH en Maatschappelijke Ontwikkeling. Met MO is samenwerking op het gebied voor kwetsbare doelgroepen. VTH voert de vergunningverlening en handhaving uit

		van verschillende beleidsmaatregelen in het woondomein zoals de leegstandsverordening, wijziging van woonruimte (onderdeel van de huisvestingsverordening) en de wettelijke taken van goed verhuurderschap. Bij woningbouwprojecten wordt onder leiding van een projectleider een projectteam samengesteld van verschillende disciplines (waaronder wonen en grondzaken) om het project vanuit de gemeente te begeleiden. Een uitdaging is het bewaken van groeien in balans. We willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, woonbuurten leefbaar blijven door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. De grote woningbehoefte brengt daarmee ook een opgave met zich mee voor voldoende openbare ruimte en bijbehorende voorzieningen. Juist in een verdichtende stad zijn een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningenaanbod van belang. Deze stapeling van beleidsambities zetten de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen ook onder druk. Ook bij het beter benutten van de bestaande voorraad is het van belang om de leefbaarheid in complexen en buurten te waarborgen. In algemene zin kan voor het Programma “ontwikkelen en wonen voor iedereen, doelstelling huisvesting” inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving, geconstateerd worden dat beschikbare middelen tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd zijn. Daarmee is geen structurele dekking beschikbaar voor het uitvoeren van alle bestaande activiteiten. Indien het niet lukt om aanvullende dekking te vinden is het gevolg dat activiteiten niet meer, of in mindere mate worden uitgevoerd. In de beleidsnota wonen is een overzicht opgenomen van de activiteiten die niet uitgevoerd kunnen worden.
	De programmabegroting 2024 stelt dat het bestuur het belangrijk vindt dat iedereen die dat wil in onze stad een passende woning kan vinden. Er wordt op basis van de verschafte informatie in het hoofdstuk geen beeld verkregen van de mate waarin iedereen die dat wil ook daadwerkelijke een passende woning kan vinden. Onduidelijk is of en zo ja in welke mate er sprake is van woningnood, of en zo ja hoeveel mensen weliswaar een woning hebben, maar dit eigenlijk niet de woning is waarin ze graag zouden wonen.	2.1a Schets van het beeld Via de jaarlijkse rapportage Wonen in Utrecht proberen we hier aan de hand van een aantal indicatoren inzicht in te geven. Zo zien we dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning nog steeds hoog ligt, rond de 11 jaar. De slaagkans bij deze woningen blijft laag, gemiddeld 4%; ook zien we dat hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans. Als we kijken naar woonlasten zien we een vergelijkbaar beeld: hoe jonger, hoe hoger de woonquote (deel van inkomen dat uitgegeven wordt aan wonen). Tot slot zien we dat bij verhuizingen het aandeel hoge inkomens (2x modaal en hoger) sinds

2.1a * 2.1b 2.1c 2.1d	*Kan hier een beeld van worden geschetst?* *Kan een indicatie worden gegeven van het tekort aan woningen?* *Kan een indicatie worden gegeven van het tekort aan passende woningen?* *Kan een beeld worden geschetst van de mate waarin de voorziene woningbouw en andere maatregelen bijdragen aan reductie van het tekort?*	2012 toeneemt, en dat dit aandeel voor de lagere inkomens afneemt. Tot slot komt in de Wonen in Utrecht rapportage goed naar voren dat er een groot verschil is tussen de verhuiswensen en de gerealiseerde verhuizingen. We zien dat met name bij de wens naar (eengezins) koopwoningen. Wat zich hier laat zien is dat niet alle woonwensen gerealiseerd kunnen worden. De vraag daarbij is natuurlijk ook in hoeverre de woonwensen financieel haalbaar zijn. Kortom: er zijn een aantal indicatoren die wijzen op een tekort aan woningen in diverse segmenten. <u>2.1b Indicatie tekort aan woningen</u> De beste bron hiervoor zijn de woningbehoefte onderzoeken die door het bureau ABF Research worden gemaakt o.b.v. de landelijke PRIMOS-bevolkingsprognoses. Deze zijn ook opgenomen in het rapport “Woningbehoefte onderzoek U10 –Utrecht” (onderdeel van de onderzoeken bij de beleidsnota wonen). Dat is de woningmarktregio waar Utrecht onderdeel van is. In dit onderzoek is aangegeven dat het huidige woningtekort in de U10 regio ongeveer 27.000 woningen bedraagt (6,6% van de woningvoorraad). ABF Research geeft aan het wenselijk is om het woningtekort te reduceren naar 2%. <u>2.1.c Indicatie tekort aan passende woningen</u> ABF Research adviseert op basis van hun onderzoek een Consumentgericht bouwprogramma. Hierin wordt onder andere onderscheid gemaakt naar betaalbaarheidssegmenten. Het onderzoek laat zien dat circa 70% in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop) zou moeten vallen. In de toelichting geeft ABF aan dat er bewust geen rekening wordt gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen, ruimtelijke beperkingen en de financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zo zoveel mogelijk de ‘zuivere’ woningbehoefte. De inzet van de gemeente is er daarom onder andere gericht op 40% in de sociale huur te realiseren en 35% in het middensegment (koop en huur). Daarnaast constateert ABF ook dat het aantal 75+-huishoudens tot 2041 zowel in relatieve zin (verreweg) als in absolute zin het hardst groeit van alle leeftijdsgroepen. Ook daar zien we voor de komende jaren een opgave om de passendheid te verbeteren.

		De druk op de sociale huur wordt nog eens extra vergroot door de druk die hierop wordt uitgeoefend door onder andere de groep die uitstroomt uit de Maatschappelijke Opvang en de statushouders. Ook daar blijft passendheid van de woningen bij de doelgroep een belangrijk vraagstuk. 2.1.d Bijdrage voorziene woningbouw en maatregelen aan tekort In de RSU wordt ingezet op een productie van jaarlijks 3.000 woningen, om daarmee tot 2040 het tekort in te lopen. Als gevolg van een geleidelijke afname van de jaarlijkse huishoudensgroei in de periode 2030-2040, zouden er in de eerste periode 2024-2030 jaarlijks gemiddeld iets meer woningen moeten worden toegevoegd. Het eerder genoemde ABF-rapport geeft hier ook nog wat meer inzicht in. In de periode 2024 t/m 2030 omvat het bouwprogramma in dit onderzoek 23.400 woningen voor de gemeente Utrecht. Met dit aantal woningen kan weliswaar de verwachte huishoudensgroei in die periode worden opgevangen, maar wordt het bestaande woningtekort nauwelijks ingelopen. ABF geeft aan dat substantieel meer bouwen in de eerste periode wenselijk is om het woningtekort sneller te reduceren, maar dat is vermoedelijk nauwelijks haalbaar. Het totale bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2040 is wel voldoende om het bestaande woningtekort sterk te verminderen. In de meest recente Peilstok is al geconcludeerd dat de opleveringen in 2024 en 2025 aan de lage kant zullen zijn. Maatregelen zijn erop gericht om de productie te versnellen en de business cases haalbaar te maken, er lijkt op dit moment niet direct een gebrek aan locaties zelf voor voldoende woningbouw in de periode tot 2030. Daarnaast wordt er door het beter benutten van de bestaand voorraad geprobeerd om het tekort te verlagen.
	Er wordt in de begroting geen informatie verstrekt over de omvang van de woningmarkt, hoeveel koop-, huurhuizen zijn er, hoeveel is het huidige tekort, hoeveel huizen gaan er gebouwd of getransformeerd worden etc. en hoe verhoudt zich dat tot de vraag naar woningen om aan de gestelde doelen te kunnen voldoen. In het coalitieakkoord wordt gesproken over een groot tekort aan betaalbare woningen en dat dat de ongelijkheid tussen mensen vergroot.	2.2.a evenwicht vraag en aanbod passende woningen Zie 2.1b en 2.1c. Er is al langere tijd zowel een kwalitatief als een kwantitatief tekort. Naast de nieuwbouwproductie zetten we ook in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Zo zien we kansen om ouderen die lang in een niet meer passende eengezinswoning door te laten verhuizen naar een meer passend woning. Hiermee komt weer een eengezinswoning vrij, waardoor aansluitend weer een starterswoning vrij kan komen. Maar een tekort aan passende woningen kan zich ook op een andere manier manifesteren: zo zijn er gezinnen

2.2a* 2.2b* 2.2c	*In hoeverre zijn vraag en aanbod naar passende woningen in Utrecht momenteel in evenwicht?* *Indien er geen evenwicht is, hoe groot is het huidige woningtekort om aan de vraag te kunnen voldoen?* *Kan iets gezegd worden over de timing en de mate waarin evenwicht bereikt kan worden met de plannen zoals opgenomen in de begroting?*	die groter zouden willen wonen, maar die dat nu niet kunnen realiseren omdat er geen passend of betaalbaar aanbod vrijkomt. 2.2.b Zie 2.1.b. 2.2.c Timing en mate waarin evenwicht bereikt kan worden Zie 2.1d waar dat geschetst wordt. Het inlopen van het tekort is een proces van de lange adem. Immers: de Utrechtse bevolking groeit voorlopig door. Het inlopen van alleen het huidig tekort is niet voldoende, er moet ook gebouwd worden voor de huishoudensgroei die nog gaat plaatsvinden. ABF geeft aan dat met een bouwprogramma van Primos 2024 het regionale woningtekort gereduceerd wordt van 6,6% in 2024 tot 3,1% in 2041 en 2,6% in 2050. Voor Utrecht komt dit bouwprogramma uit op circa 3.000 woningen per jaar.
2.3a*	In de hoofdlijnen (PB 2025) wordt gesteld dat wonen een grondrecht is in Nederland en het als taak van de overheid wordt gezien dat er voldoende woningen zijn. Daarom richt Utrecht zich zowel op het aanjagen van nieuwbouw als op het beter benutten van bestaande voorraad. Gesteld wordt dat de stap wordt gemaakt van woningmarkt naar volkshuisvesting. *Kan toegelicht worden wat met de stap van woningmarkt naar volkshuisvesting precies wordt bedoeld en wat er gaat veranderen daardoor ten opzichte van de bestaande situatie?*	2.3a Met de beweging naar volkshuisvesting wordt bedoeld dat de gemeente beschikbare instrumenten inzet/krijgt om de markt te reguleren en met partners samenwerkt om volkshuisvestelijke doelen te realiseren zodat Utrecht betaalbaarder en leefbaarder wordt. Met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en ontwikkelaars maken we afspraken. Hierbij stellen we heldere kaders en werken samen met onze partners aan onze volkshuisvestelijke doelen. Een voorbeeld zijn de prestatieafspraken met corporaties en de jaarcyclus Thuis voor Iedereen ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare en bijzondere Utrechters. Daarom de afgelopen jaren meer instrumenten beschikbaar gekomen die de gemeente meer regie geven over het benutten en beschermen van de voorraad en het toewijzen van woonruimte. Voorbeelden de opkoopbescherming, wet betaalbare huur, vergunningplicht betaalbare koop en de leegstandsverordening. Met de inzet van instrumenten is het mogelijk om meer te sturen op het benutten en beschermen van de voorraad en een evenwichtige verdeling van woningen.

		Met het maken van afspraken en het inzetten van nieuwe instrumenten is het mogelijk om meer regie te pakken. Met beleidsvorming, regelgeving en samenwerking kan de gemeente inspelen op lokale woningbehoeften en maatschappelijke doelen. Onze invloed is echter niet ongelimiteerd, we bouwen bijvoorbeeld zelf geen woningen en delen van de koop- en huurmarkt zijn ongereguleerd. Het aanpakken van de woningmarktuitdagingen vraagt daarom om intensieve samenwerking met partners in de stad, zoals projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, huurdersorganisaties en maatschappelijke partners. Ook onze partners zijn gebonden aan beperkingen, zoals het investeringsvermogen van woningcorporaties of marktomstandigheden.

2.4a*
 	
2.4b
	Er wordt gewerkt aan de Utrechtse aanpak, die vooral gericht is op betaalbaar wonen. We zijn gestart met specifieke, projectgerichte maatregelen, gericht op betaalbaar wonen, waarin we soms concessies doen op eerder vastgesteld beleid om projecten vlot te trekken. Meebewegen wanneer tegenwind wordt ervaren, is hierbij van belang. Als projecten door externe omstandigheden onder druk staan, ligt het meer voor de hand om per project maatwerk toe te passen, dan wanneer de omstandigheden voor woningbouw gunstig zijn.
	
	Welke concessies zijn gedaan op eerder vastgesteld beleid om projecten vlot te trekken?
	
	Kan aangegeven worden of en zo ja in welke mate deze concessies van invloed zijn geweest op de te behalen doelen?
		2.4a en 2.4b
		Binnen de Utrechtse aanpak zijn 4 tranches geweest. Daarin zijn verschillende maatregelen genomen. De hoofdcategorieën betreffen:
		• Woonprogramma
		  ○ Verdeling sociaal/midden/vrij
		  ○ Type zoals huur vs koop en zelfstandige vs onzelfstandige studentenhuisvesting
		  ○ Oppervlakte woningen
		  ○ Actieplan middenhuur
		• Energiesysteem
		  ○ Stadswarmte
		• Stedenbouw
		  ○ Hoger bouwen
		• Financiële bijdrage t.b.v.
		  ○ Openbare ruimte
		  ○ Woonprogramma
		
		Per project verschillen de maatregelen en voor een deel zijn deze maatregelen geheim door de lopende onderhandelingen/ontwikkelingen in projecten. De maatregelen zijn genomen om projecten doorgang te laten vinden. Indien ze geen doorgang vinden is het effect op de te behalen doelen groter doordat dan zowel betaalbare als dure woningen in zijn geheel niet of significant later gebouwd worden.

		Mondeling kan extra toelichting gegeven worden over de specifieke maatregelen per onderwerp en project. Afwijkingen per project zijn afkomstig uit de geheime bijlages van de verschillende tranches van de Utrechtse Aanpak.
2.5a*	In het coalitieakkoord wordt toegezegd dat ingegrepen gaat worden bij excessen op de woningmarkt en er extra aandacht komt voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, starters, daklozen en ouderen. In de begroting 2024 (en ook 2025) wordt verwezen naar tal van actieplannen die in uitvoering zijn, echter wordt geen inzage verschaft in de status daarvan noch in de effectiviteit. *Kan uiteengezet worden in hoeverre de uitvoering van de diverse actieplannen gericht op kwetsbare groepen effect heeft, en zo ja welk effect?*	In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen: "*We investeren de komende jaren fors in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd wordt. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen we als overheid in bij excessen op de woningmarkt. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.*" Hieronder gaan we in op verschillende onderdelen: **Lage inkomens, starters** We hebben geen specifiek actieplan voor lage inkomens/starters, maar het grootste deel van deze doelgroep wordt gehuisvest door de corporaties. Er worden te weinig sociale huurwoningen opgeleverd, dat blijkt ondermeer uit de MPR. Dit leidt nog steeds tot te lage slaagkansen voor deze doelgroep (zie de programma indicator daarover). **Studentenhuisvesting** Over de voortgang van het actieplan studentenhuisvesting (uit 2023) wordt de raad jaarlijks geïnformeerd, zie deze link. In die voortgang uit 2024 is aangegeven dat het tekort aan studentenhuisvesting is opgelopen van 5.300 maar 6.000 eenheden. Ook blijkt dat de gemiddelde zoektijd is opgelopen van 3,5 maanden naar 5,0 maanden. Tegelijkertijd zagen we daar een toename van 500 geplande studenteneenheden. Dit jaar zal de raad in mei/juni de nieuwe voortgang ontvangen. Wat al wel vermeld kan worden is dat het Rijk het (verouderde) puntensysteem voor het berekenen van de huur van kamers heeft aangepast, waardoor de businesscases bij deze projecten verbeterd worden. Ook heeft het Rijk subsidies beschikbaar gesteld voor het realiseren van kamers, mede n.a.v. lobby door de gemeente hierop. Daarnaast wordt in de MPR en de Peilstok ook 2x per jaar gerapporteerd over de voortgang van de productie. **Opkoopbescherming en wet goed verhuurderschap (excessen woningmarkt)**

		Sinds 18 maart 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden en sinds 2020 hanteren we zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouw. Sinds juli 2024 is de grens van de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gelijk aan die van de opkoopbescherming We zien dat de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding werken (bron: raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens). Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap is een norm gesteld van wat goed verhuurderschap inhoudt. We geven uitvoering aan de algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap, zoals algemene regels die toezien op discriminatie en intimidatie en bevoegdheden om oneigenlijk gebruik van servicekosten en onjuiste huurprijzen in het gereguleerde segment tegen te gaan. Hiermee is het mogelijk om excessen aan te pakken. Inwoners kunnen terecht bij het meldpunt 'Klacht over huren' van de gemeente. **Een (t)huis voor iedereen** Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties hebben samen de taak om te zorgen voor passende huisvesting en ondersteuning van kwetsbare en bijzondere doelgroepen, zoals beschreven in het Plan van aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen. Het aanhoudende tekort aan betaalbare sociale huurwoningen gaf en geeft aanleiding om als partners samen te werken binnen een jaarcyclus. Met als doel om steeds meer helderheid te creëren over de gezamenlijke opgave. De jaarcyclus resulteert ieder najaar in een gemeentelijk verdeelbesluit van toe te wijzen woonplekken aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen voor het daaropvolgende jaar. In 2023 zijn we voor het eerst met de jaarcyclus gestart. In lijn met de motie 'Meer woningen voor kwetsbare Utrechters' hebben we eind 2023 het verdeelbesluit voor 2024 vastgesteld: het reserveren van 1.182 woonplekken in de stad voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dat was de eerste keer dat de opgave in absolute aantallen is uitgedrukt en waarbij we met onze partners al lerend toewerken naar een vernieuwde samenwerkingsvorm. In de kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024 is de raad geïnformeerd over de realisatie van het aantal woonplekken over de eerste helft van 2024. Dat waren er toen 380: dat was een achterstand maar inmiddels weten we dat deze in de 2e helft van 2024 deels is ingelopen. In 2024 is (ter voorbereiding op 2025) onder leiding van een onafhankelijk procesbegeleider, in gezamenlijke opdracht van de

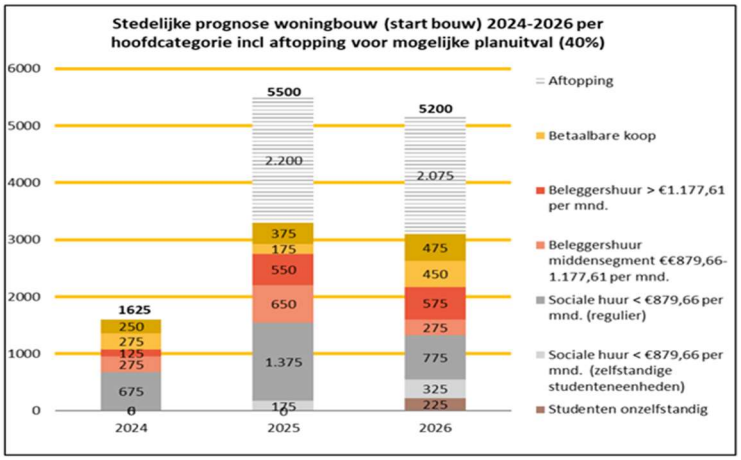
		samenwerkingspartners, op basis van prognoses vraag en aanbod voor 2025 in kaart gebracht. De raad wordt binnenkort geïnformeerd over de resultaten van 2024 en het verdeelbesluit voor 2025. **Een (t)huis voor ouderen** In maart 2022 hebben we samen met onze partners in de stad een intentieovereenkomst gesloten om uitvoering te geven aan het actieplan Een (T)huis voor ouderen. De afgelopen jaren is het netwerk met de partners opgebouwd en hebben we acties uitgewerkt. Voorbeelden van resultaten die zijn bereikt zijn: de komst van de woonadviseur 55+ die Utrechtse ouderen gratis helpt bij passend wonen en het experiment buurtvoorrang wat geleid heeft tot het verankeren van buurtvoorrang voor o.a. senioren in de huisvestingsverordening. Dit geeft senioren meer mogelijkheden om door te stromen in de eigen buurt. De doelgroep ouderen is divers, dus inzetten op verschillende woonconcepten is en blijft belangrijk. Er zijn dan ook een aantal mooie diverse woonconcepten gerealiseerd in onze stad zoals: Hof van Leeuwesteyn, waar ouderen met of zonder zorgvraag samenwonen met gezinnen, de Tenor, waar ouderen met voorrang uit de buurt naartoe konden verhuizen en Aafia, een woongemeenschap in een bestaand gebouw voor ouderen met een migratieachtergrond. Als verdieping op de woondeal zijn in de regio bestuurlijk afspraken gemaakt over het te bouwen nultreden-, geclusterde en zorgwoning. De manier van monitoren van de voortgang werken we de komende tijd concreet uit. Momenteel wordt er ook gewerkt aan een uitvoeringsplan ouderen en wordt de woonzorgopgave voor ouderen meegenomen in de beleidsnota wonen. In Q1 wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van het actieplan.
	In de woonvisie en het met de betrokken partners afgesloten stadsakkoord wonen zijn diverse prioriteiten en speerpunten benoemd, bijvoorbeeld met betrekking tot doorstroming, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en meer gemengde wijken. Om deze speerpunten te kunnen realiseren of waarborgen worden in de begroting tal van actieplannen en verordeningen opgesomd, zonder dat hiermee een expliciet verband wordt gelegd met de speerpunten uit de woonvisie. Wat bij het lezen van de programmabegroting wordt gemist is inzicht in hoe dit zich verhoudt tot de woonvisie.	2.6a De begroting is vorm gegeven vanuit de wens een compact document te presenteren. Andere rapportages zijn aanvullend op de P&C documenten. Vanaf 2024 was juist een van de doelen een compacter document. De vijf speerpunten uit de Woonvisie zijn op een meer gedetailleerd beleidsniveau dan wat past bij een compacte begroting. In uitvoeringsrapportages (MPR, Peilstok, Monitor Thuis voor Iedereen) of thematische documenten zoals raadsbrieven wordt uitgebreider ingegaan op de

2.6a* 2.6b*	*Waarom wordt in de begroting niet expliciet aangehaakt bij de 5 speerpunten uit de woonvisie?* *Kan nader geduid worden of en zo ja welke verband(en) er bestaat(n) tussen de in de woonvisie genoemde 5 speerpunten en de actieplannen en verordeningen zoals opgesomd in de programmabegroting(en)?*	voortgang van onze inzet, zodat de raad hierover op het juiste niveau geïnformeerd blijft. 2.6b In de woonvisie is onder deel A (visie) de visie op wonen neergezet. In deel B (woonagenda) is de inzet weergegeven om toe te werken naar onze ambities. Op onderdelen was verdere operationalisering wenselijk. Bijvoorbeeld op het gebied van koopwoningen of de inzet voor ouderen. Dit is er gekomen via de actieplannen (Actieplan Betaalbare Koop, Thuis voor Ouderen). In de Utrechtse Standaard voor sturen & verantwoorden zou een beleidsnota zijn (woonvisie) en uitvoeringsprogramma's (actieplannen). De actieplannen die zijn gemaakt staan niet 1:1 ten dienste van een enkel speerpunt. Ze geven inzet weer binnen een speerpunt, daarmee bedienen ze niet het volledige speerpunt. Tegelijk zijn ze speerpunt overstijgend. Het Actieplan Betaalbare Koop is bijvoorbeeld primair gericht op het bevorderen van het betreffende segment onder speerpunt "Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie", maar draagt ook bij aan de speerpunten "gemengde wijken" en "doorstroming". De verordening is in het geheel het borgend instrument dat ons handvatten geeft om te sturen op de verdeling van woningen (Wie heeft toegang tot welke woning? En komen de woningen in onze voorraad bij de juiste groepen terecht.
2.7	Er bestaan diverse beleidskaders die richting geven aan de uit te voeren werkzaamheden, zoals opgesomd in de begroting, zoals bijvoorbeeld het coalitieakkoord, de woonvisie en de huisvestingsverordening. *Kan toegelicht worden hoe deze kaders zich tot elkaar verhouden en sturing geven aan de indeling en gemaakte keuzes in de programmabegroting?*	De ruimtelijke strategie Utrecht is de overkoepelende ruimtelijke visie (onderdeel van de koers) voor de gemeente. Uitwerkingen van beleid moeten aan deze visie bijdragen. De woonvisie 'woningmarkt in balans' is onderdeel van deze visie. Het actieplan studentenhuisvesting, actieplan middenhuur, actieplan betaalbare koop en actieplan wooncoöperaties zijn nadere uitwerkingen van de woonvisie. Het bevat aanvullend beleid, acties en maatregelen die bijdragen aan de woonvisie. De huisvestingsverordening en leegstandsverordening zijn lokale verordeningen waarin de gemeente wettelijke regels vastlegt en geven daarmee uitvoering aan beleid. In de huisvestingsverordening zijn regels vastgelegd over bijvoorbeeld de toewijzing van woningen en wijzigen van woonruimte. In de

		leegstandverordening zijn regels vastgelegd om de langdurige leegstand van woonruimten te bestrijden.

3. Doelstellingen en indicatoren 2024

3.1a*	Als overall doelstelling vinden we het belangrijk dat iedereen die dat wil in onze stad een passende woning kan vinden. De overall doelstelling in de begroting 2024 valt uiteen in 3 (sub)doelen, te weten: • Doelstelling 1 (stedelijke omgeving): Diverse en veilige stedelijke omgeving draagt bij aan de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven. • Doelstelling 2: (bebouwde omgeving): De bebouwde omgeving is veilig, leefbaar en tast de gezondheid niet aan. • Doelstelling 3 (huisvesting): Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden. Binnen de gekozen scope wordt alleen ingezoomd op doelstelling 3 (huisvesting). Kijkend naar de onder deze doelstelling opgenomen indicatoren valt op dat geen beeld wordt geschetst van de huidige stand van zaken m.b.t. de woningmarkt en de urgentie van het bouwen van woningen, en derhalve de vraag of hetgeen Utrecht doet voldoende is. De lezer krijgt bij het lezen van de begroting geen helder beeld van de situatie of wat er in de begroting aan maatregelen wordt voorgesteld afdoende is om de doelen te kunnen realiseren. Veel concrete informatie is wel aanwezig (div rapportages, monitor), maar deze info wordt niet geconsolideerd in dit P&C document meegenomen. *Zijn er momenteel voldoende woningen om diegene die in Utrecht wil wonen ook te faciliteren in hun behoefte?*	Vooraf: Bij de nieuwe opzet van de begroting (minder programma's) vanaf 2024 was juist een van de doelen een compacter document. Alle beschikbare info consolideren in de P&C documenten is daarmee niet het doel. Juist de andere rapportages zijn aanvullend op de P&C documenten. 3.1.a zijn er voldoende woningen die faciliteren in de behoefte? Zie de antwoorden bij 2.1 en 2.2. Voor een deel zijn de woningen er al wel in bestaande voorraad, maar wordt deze niet optimaal benut. Maar tegelijkertijd moet er dus ook op de nieuwbouw worden ingezet. Met name de lage en middeninkomens hebben het op dit moment lastig. 3.1.b Worden met de huidige ontwikkelingen en voortgang voldoende woningen gebouwd? Zie ook de eerdere antwoorden. Het tempo van de productie is op dit moment onvoldoende. Zie ook de opmerking daarover in Peilstok uit de Tweede Bestuursrapportage 2024, pagina 46. Daarin wordt o.b.v. de start bouw uit eerdere jaren een dip verwacht in de opleveringen van 2024 en deels ook nog in 2025. Ook de geplande start bouw in 2024 is aan de lage kant. Wel kan het versneld toevoegen van tijdelijke woningen helpen. De verwachting is dat in 2025 en 2026 de geplande start bouw stijgt, maar het duurt gemiddeld 2 jaar voordat deze woningen worden opgeleverd. Daarnaast is er nog onzekerheid t.a.v. de gevolgen van netcongestie. 3.1.c De vraag gaat hier alleen over de derde doelstelling. Die luidt: "Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden". Deze doelstelling is in de verantwoording en begroting zoveel mogelijk vertaald naar concrete, meetbare doelen. Daarbij zij we ook afhankelijk van de

3.1b*	*Worden met de huidige ontwikkelingen en voortgang voldoende woningen gebouwd. / getransformeerd om aan de vraag naar woningen, gelet op de prognoses ontwikkeling bevolkingsgroei, te kunnen voorzien?*	beschikbare data. Een indicator voor bijvoorbeeld alleen het huidige, jaarlijkse Utrechtse woningtekort is niet mogelijk. Op het niveau van de U10 is dat nu beschikbaar op basis van een onderzoek door ABF, maar die wordt a) niet jaarlijks gemaakt en b) naar gemeenteniveau is dat getal niet af te leiden.
	In deze doelen zitten vrijwel geen meetbare elementen, waardoor het sowieso lastig is om te kunnen duiden of doelen zijn gerealiseerd.	De meest duidelijke is de beoogde productie van 3.000 woningen: we meten zowel op de opleveringen (terugkijken) als de vergunningen (vooruitkijken). Ook is daarin opgenomen dat de slaagkans voor sociale huurwoningen, die nu 4% is, moet stijgen naar 10%. Tot slot is een doelstelling opgenomen voor de verhouding kwetsbare en bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders) ten opzichte van de reguliere woningzoekenden.
3.1c	*Waarom zijn er geen meetbare elementen opgenomen in de geformuleerde doelen?*	
3.2a 3.2b	Doelstelling 3 (Huisvesting) luidt: voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden. *Hoe en op basis waarvan zijn de aantallen en percentages bij de afzonderlijke indicatoren tot stand gekomen?*	<u>3.2a</u> Het gaat om de volgende indicatoren: 1. Aantal vergunde nieuwbouwwoningen 2. Aantal opleveringen (nieuwbouw en overige toevoegingen) 3. Maximaal aandeel toewijzingen aan kwetsbare groepen

3.2c	*Alleen bij de 5e indicator (verhouding # actieve woningzoekenden - # toewijzingen) is een nulmeting gedaan (5%), bij de overige indicatoren ontbreekt een nulmeting, wat is daarvan de reden?* *Is het de bedoeling dat er alsnog een nulmeting wordt toegevoegd op deze indicatoren?*	4. Verhouding toewijzingen sociale huurwoningen aan kwetsbare groepen en de vraag naar sociale huurwoningen van kwetsbare groepen 5. Verhouding aantal actieve woningzoekende en aantal toewijzingen (binnen de 70% groep) Ad 1) en Ad 2) Dit zijn cijfers die afkomstig zijn van het CBS. Het meest eenduidig en op korte termijn na afsluiten van een jaar beschikbaar. Ad 3) Deze indicator komt uit een periode dat we stuurden op een percentueel maximum van het totaal aantal toewijzingen. Dat is per ingang van 2024 losgelaten. Sinds dat jaar werken met een jaarlijkse absolute opgave, de zogenaamde jaarcyclus. In 2024 was de opgave het realiseren van 1.182 woonplekken. De opgave wordt jaarlijks afgestemd met de corporaties en zorgpartijen. De raad is daarover geïnformeerd. Voorstel is om de 3e indicator te vervallen en de 4e indicator aan te passen. Ad 4) Hier willen we het percentage laten zien dat van de jaarcyclus gerealiseerd. De jaarlijkse doelstelling is dan 100%. Als er in 2024 bijvoorbeeld 1.000 van de 1.182 is gerealiseerd, dan is het realisatiepercentage 1.000/1.182 = 85%. Ad 5) Deze gegevens komen van Woningnet en geeft de slaagkans weer. Dit is een vrij gebruikelijke statistiek bij dit soort gegevens. Het geeft het aandeel van de actief woningzoekenden in het aanbodmodel weer, dat in het betreffende jaar een woning heeft toegewezen gekregen. <u>3.2b en 3.2c</u> Voor de eerste twee indicatoren (oplevering en vergunningen) is een 0-meting niet relevant en zou vertekenend kunnen werken. Als de productie in bijvoorbeeld 2022 de 0-meting is en dat jaar toevallig weinig opleveringen telde, dan zouden de volgende jaren te positief afsteken. M.a.w. het is een te volatiel gegeven. Er is ook geen doelstelling om het meer of minder te laten worden t.o.v. een bepaald jaar. Bij de derde en vierde indicator geldt eigenlijk hetzelfde. Aanvullend daarbij is dat een 0-meting vooral relevant is als een indicator meer of minder moet gaan worden t.o.v. een eventuele nulmeting. Dat is eigenlijk alleen het geval bij de 5e

		indicator, de slaagkans. Deze moet hoger gaan worden en is juist geen volatiel gegeven. Deze indicator is dus wel geschikt voor een 0-meting.
3.3a	Onder andere op basis van de effectindicatoren kan de raad zich een beeld vormen van de mate waarin de (sub)doelen worden gerealiseerd. Twee indicatoren, te weten het aantal vergunde nieuwbouwwoningen en het aantal opleveringen, zijn van toepassingen op het kunnen behalen van de doelstelling (voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden. *Wordt momenteel voldoende gebouwd / opgeleverd om aan de vraag te kunnen voldoen en daarmee de doelstelling te kunnen halen?*	Zie het antwoord op 3.1b en andere antwoorden. Aanvullend, in de rapportage Wonen in Utrecht is te zien dat in de periode 2018 t/m 2022 het gelukt is om jaarlijks minimaal 3.000 nieuwe woningen toe te voegen. In 2023 daalde dat sterk naar 2.156 opgeleverde nieuwe woningen, zoals ook in de programmabegroting is gerapporteerd. Het jaar 2023 kende wel een opleving in het aantal vergunde woningen (3.932).
3.4a 3.4b	De begrote indicator voor het aantal opleveringen staat constant op 3.000 en betreft zowel nieuwbouw als overige toevoegingen *Wat wordt precies verstaan onder overige toevoegingen?* *Hoe is het aantal van 3.000 opgebouwd en waar is het op gebaseerd?*	3.4a Er kunnen op verschillende manieren woningen worden **toegevoegd** aan de voorraad. Nieuwbouw is daarvan verreweg de grootste component. Maar er kunnen ook woningen worden toegevoegd door het splitsen van een bestaande zelfstandige woning naar 2 zelfstandige woningen. Dan is er een toevoeging van 1 woning. Of er kan sprake zijn van een functieverandering, bijvoorbeeld van een bestaand kantoorgebouw naar woningen. De laatste 3 jaar (2021, 2022, 2023) worden er op deze manier gemiddeld 400 woningen per jaar toegevoegd. Er kunnen natuurlijk ook woningen **onttrokken** worden, sloop is meestal de grootste component, maar dat kan dus ook door het samenvoegen van 2 naar 1 woning(en) zijn. Het totaal van die onttrekkingen schommelde in de periode 2021-2023 rond de 300 a 400 woningen per jaar. 3.4b Zie 2.1.b Bron is de landelijke PRIMOS-prognose uit de periode van vaststelling RSU. Uitgangspunt daarbij was bouwen voor de vraag. Recente cijfers en onderzoeken geven geen aanleiding om dit getal aan te passen. Langjarig blijft de doelstelling gemiddeld 3.000, waarbij in de eerste jaren een iets hoger aantal gewenst is.
	In de toelichting op de indicatoren in de webversie staat dat er op dit moment sprake is van groeiende disbalans tussen aanbod van en vraag naar sociale huurwoningen als gevolg van achterblijvende realisatie van permanente en tijdelijke woningen en toenemende vraag naar woonruimte door doelgroepen. Deze disbalans zal de komende jaren aan de orde zijn. Dit vergt keuzes ten aanzien van de toedeling aan woningzoekenden (regulier of doelgroepen). Als gevolg hiervan	3.5a Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een motie. Voor de helderheid: in de aanleiding naar de vraag is aangegeven dat we nog zouden sturen op een maximum aandeel toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen. Met ingang van 2024 kennen we een andere systematiek, waar de raad over is geïnformeerd via een kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting. We werken nu met de

3.5a* 3.5b	worden afwijkingen verwacht ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van maximaal aandeel toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen. *Waarom wordt en met deze kennis voor gekozen de indicatoren ongewijzigd (hoog) te laten?* *Wat is de voornaamste reden waarom sprake is van achterblijvende realisatie van permanent en tijdelijke woningen?*	zogenaamde jaarcyclus, waarbij we jaarlijks samen met de corporaties en andere partijen de opgave bepalen, die realistisch maar ook ambitieus is. In 2024 was die opgave uit de jaarcyclus 1.182 woningen. We realiseren ons sommige streefcijfers ambitieus zijn, maar we kijken bij deze vraagstukken vooral ook naar de lange termijn. Onverminderd inzet is nodig om hier een langzame maar geleidelijke beweging en omslag in te maken. 3.5b (Zie ook beantwoording vraag 7.3) We rapporteren over de voortgang van de woningbouw via het MPR (voorjaar) en peilstok (onderdeel van de 2e Bestuursrapportage, najaar). Voornaamste redenen voor achterblijvende realisatie zijn hoge rentestand en hoge bouwkosten. De rente is significant hoger dan in 2023, maar stabiliseert wel (Rente | Dashboard | De Nederlandsche Bank). Bouwkosten zijn onverminderd hoog (m.n. looncomponent, zie: StatLine - Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000=100, vanaf 1990.
3.6a* 3.6b* 3.6c*	We zien dat de mate van beïnvloedbaarheid over het hele begrotingsprogramma redelijk beperkt is, maar met name op doelstelling 3 met 39% in 2024 en 2025 nog wel een soort goed. Deze beïnvloedbaarheid neemt echter stevig af (in 2026 21% en in 2027 zelfs maar 5%) *Wat is de verklaring voor deze forse afname van de beïnvloedbaarheid richting 2026 en 2027?* *Is de conclusie gerechtvaardigd dat er daarmee weinig flexibiliteit en weinig mogelijkheden tot sturing vanuit de raad in dit programma mogelijk is.* *Waar zit (met name in doelstellingen 1 en 2) nog wel de beïnvloedbaarheid wel in het begrotingsprogramma?*	3.6a, 3.6b, 3.6c De beïnvloedbaarheid van budgetten is grotendeels (maar niet alleen) gebaseerd op het karakter van de budgetten (incidenteel / structureel). De programmabegroting voor doelstelling 3 (Huisvesting) voor 2024, 2025 en 2026 bestaat voor een deel uit incidentele budgetten. Deze incidentele budgetten hebben voornamelijk betrekking op budget voor het Programmateam Sociale Huisvesting (t/m 2025) coalitiemiddelen (t/m 2026). De afname in de mate van beïnvloedbaarheid loopt samen met de afloop van deze incidentele budgetten (waarbij wordt verondersteld dat incidentele budgetten 100% beïnvloedbaar zijn). NB De raad stuurt ook door middel van b.v. vaststellen beleidsnota binnen de bestaande financiële kaders (beïnvloedbaar en niet beïnvloedbaar). Dat er weinig middelen beïnvloedbaar zijn wil dus niet zeggen dat de raad weinig kan sturen. Beïnvloedbaar zoals opgenomen in de programmabegroting betekent dat het budget niet vast zit in wettelijke taken/ juridische verplichtingen of personele kosten (op basis van jaarlijks 10% natuurlijk verloop) waarmee dit budget eventueel kan worden gealloceerd voor andere doelstellingen of programma's.

		Na 2026 resteert in de meerjarenbegroting het structurele deel van het budget voor doelstelling 3. Dit budget dekt in principe structurele lasten (zoals personeelslasten, meerjarige verplichtingen en uitvoering wettelijke taken). Bij de beïnvloedbaarheid van deze structurele (personeels)budgetten worden zaken als natuurlijk verloop betrokken. De kosten zijn op korte termijn beperkt beïnvloedbaar, o.a. omdat dit personeelslasten betreft en meerjarige verplichtingen met partners (bijvoorbeeld uitbesteding van volkshuisvestelijke diensten). Op de midden- en lange termijn zijn deze structurele budgetten deels beïnvloedbaar (mits niet gekoppeld aan de uitvoering van wettelijke taken). In doelstellingen 1 zit de beïnvloedbaarheid met name in: - Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten die bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU 2040. Het betreft lopende projecten die beïnvloedbaar zijn. - Het aanjagen en faciliteren van gebiedsontwikkelingen/versnelling van woningbouw. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld kosten voor het opstellen van ontwikkelstrategieën en (omgevings-)visies, loonkosten en (op de initiatiefnemer verhaalbare) plankosten voor anterieure overeenkomsten. - Strategie en ruimte-brede kosten. Dit budget is o.a. bedoeld voor een (stevigere) stedelijke sturing en voor kosten die niet aan één opgave zijn toe te rekenen. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten van het Development Network Utrecht.
3.7a 3.7b	Uit de infographic (*opgenomen in bijlage bij deze vragenlijst, zie pagina 18*) blijkt dat Utrecht in 2040 door moet groeien naar 470.000+ inwoner (nu +/- 375.000 inwoners). Dat betekent een stijging van 100.000 inwoners. *Is berekend hoeveel woningen er in ieder van de onderscheiden segmenten bijgebouwd of getransformeerd moeten worden om deze groei van het aantal inwoners te kunnen faciliteren?* *Is dat realistisch gelet op de huidige jaarlijkse toename van het aantal woningen?*	<u>3.7a</u> Nee, dat is niet zo precies berekend, zie de eerdere antwoorden. Uit de onderzoeken blijkt een groot tekort aan betaalbare woningen. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is daarom 40% sociaal en 35% middensegment. Wel kan uit de MPR herleid worden hoe de plannen verdeeld zijn naar de segmenten. In de bevolkingsprognose 2023 is verwerkt dat de woningvoorraad van Utrecht tot 1-1-2040 wordt uitgebreid met 54.850 nieuwbouw. Dit komt overeen met het aantal te bouwen woningen uit het onderzoek van ABF namelijk 54.500. <u>3.7b</u> We zien dat sinds 2023 lastig is om de gewenste groei van de woningvoorraad te halen waardoor de groei in inwoners mogelijk is vertraagd. Op de langere

		termijn verwachten we weer een toename in bouwproductie en daarmee een toename van inwoners. Wat de uiteindelijke groei van Utrecht is hangt ook af van de (gemiddelde) huishoudensbezetting.

4. baten en lasten 2024

	De grondexploitaties drukken voor een belangrijk deel op de financiën van dit programma. Door de rapporteurs van de raadstoets is gekozen de GREX-en, die vallen onder doelstelling 1 van dit begrotingshoofdstuk, niet op te nemen in de scope van deze raadstoets. Deze zijn in een eerdere raadstoets (2018) reeds object van de raadstoets geweest. Het saldo van baten en lasten van doelstelling 3 bedraagt € 5,75 mln. en is ongeveer de helft van het saldo van baten en lasten van het totale begrotingsprogramma (€ 11,6 mln.). het overgrote deel van de baten en lasten in dit programma zit in doelstelling 1 (stedelijke omgeving), te weten ruim € 211 mln. aan baten en € 213 mln. aan lasten. De lasten voor 2024 voor doelstelling 3 zijn ruim € 3,7 mln. lager dan de begrote lasten het jaar ervoor. Dit komt hoofdzakelijk door de afloop van coalitiemiddelen Fonds Betaalbare Koop en Pilot voorrang beroepsgroepen. En voor € 0,7 mln. door afloop van incidentele middelen voor realisatieteam sociale huisvesting.	4.1a en 4.1b Er zijn in 2024 geen activiteiten afgeschaald ivm lagere budgetten ten opzichte van 2023. Na het opstellen van de programmabegroting 2024 (in 2023) is het incidentele budget voor Fonds Betaalbare Koop (€ 3,0 miljoen) via een begrotingswijziging overgeheveld van 2023 naar 2024. Bij de Tweede Bestuursrapportage 2024 is besloten om het merendeel van dit budget (€ 2,98 miljoen) te storten in een nieuw ingestelde bestemmingsreserve “Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen”. Door deze financieel-technische overheveling zijn geen activiteiten afgeschaald in 2024. Vanuit deze reserve kunnen de komende jaren middelen worden ingezet om wooncoöperaties te faciliteren en te ondersteunen. Ook een deel van de incidentele middelen voor het programmateam sociale huisvesting is middels begrotingswijzigingen van 2023 naar 2024 overgeheveld. Het budget voor het programmateam sociale huisvesting bedraagt in 2024 (na deze overhevelingen) circa € 2,7 miljoen, en is daarmee hoger dan het budget in 2023. In 2024 zijn er dan ook geen activiteiten binnen het programmateam afgeschaald. Het incidentele budget van het programmateam loopt de komende jaren af naar circa € 1,9 miljoen in 2025 en nihil in 2026. Het aflopen van het budget voor het incidentele programmateam na 2025 betekent vooralsnog dat het gehele programmateam in 2026 niet zal worden verlengd.
4.1a*	*Kan worden toegelicht welke activiteiten hierdoor zijn afgeschaald en/of niet meer kunnen worden gedaan.*	
4.1b*	*Heeft dat impact op bezetting van de organisatie, zo ja welk?*	
4.1c*	*Welk effect heeft dat voor het kunnen behalen van de beoogde effectindicatoren, met name met betrekking die betrekking hebben op kwetsbare groepen?*	
4.1d		4.1c Dat heeft op dit moment nog geen effect.

	Zijn voor dit begrotingsonderdeel (doelstelling 3 / huisvesting) voldoende middelen beschikbaar om over de benodigde capaciteit te kunnen beschikken teneinde het gestelde doel te kunnen realiseren?	Het programmateam realisatie sociale huisvesting werkt aan de 5 treden: 1. Permanente bouw, 2 Regio, 3. Bestaande voorraad, 4. Vastgoed en 5 Tijdelijk wonen. Het wegvallen van het programmateam na 2025 heeft als impact dat op de volgende activiteiten geen (extra) inzet kan worden gedaan: geen extra inzet plegen op woningdelen, particuliere huur, optoppen, aanjagen van woningbouw, onderzoek naar mogelijkheden in eigen vastgoed, inzet op tijdelijk wonen, inzet op doorstroming. <u>4.1d</u> De realisatie van doelstelling 3 Huisvesting en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting. De meerjarenbegroting van de opgave wonen is tot met 2026 voor een deel incidenteel bekostigd. Met de afloop van deze incidentele budgetten (coalitieakkoord en het programmateam sociale huisvesting) in 2025 en 2026 is prioriteren binnen bestaand beleid onvermijdelijk. Het gevolg is dat bestaande activiteiten in mindere mate, of niet meer, zullen worden uitgevoerd. Dit heeft naar verwachting ook impact op de mate waarin we onze doelstelling kunnen realiseren, en het tempo waarin we dat kunnen doen. In de beleidsnota wonen is inzichtelijk gemaakt van het wegvallen van de incidentele middelen van zowel wonen als programmateam realisatie sociale huisvesting als coalitiemiddelen voor consequenties heeft.
4.2*	De baten en lasten worden in de begroting weergegeven als totaalpost en geven daarmee weinig inzicht in wat er daadwerkelijk met de middelen wordt gedaan. *Kan een niveau dieper gespecificeerd worden op welke wijze de middelen zijn opgebouwd?*	Het actuele lastenbudget voor 2024 voor doelstelling 3 (Huisvesting) bedraagt circa € 23,3 miljoen. Dit budget omvat de volgende onderdelen: - Lastenbudget opgave Wonen en programmateam sociale huisvesting (circa € 7,5 miljoen); - Lastenbudgetten voor specifieke uitkeringen (SPUKs) (circa € 12,5 miljoen). Deze specifieke uitkeringen betreffen voornamelijk uitkeringen voor de realisatie van tijdelijke woningbouw bij specifieke projecten.

		- Storting reserves (Stimuleren Wooncoöperaties € 3,0 miljoen en Algemene reserve € 0,3 miljoen). **Specificatie lastenbudget opgave en programmateam 2024** Het lastenbudget voor de beleidsopgave Woningmarkt in balans (Wonen) bedraagt circa € 7,5 miljoen. Dit is te verdelen in een budget voor de 'reguliere' opgave Wonen (€ 4,8 miljoen) en het programmateam sociale huisvesting (€ 2,7 miljoen). Vanuit het budget van de opgave Wonen worden reguliere beleidsactiviteiten bekostigd, zijn de kosten voor personeel (circa € 3,4 miljoen in 2024) en materieel (circa € 1,4 miljoen in 2024). Het materiële budget heeft voornamelijk betrekking op de uitvoering van volkshuisvestelijke diensten (€ 0,9 miljoen) en onderzoek (€ 0,2 miljoen). De uitvoering van volkshuisvestelijke diensten betreft het Vierde Huis waaraan diensten zijn uitbesteed gericht op de uitvoering van regels met betrekking tot volkshuisvesting. **Programmateam Realisatie Sociale Huisvesting** Het budget voor het Programmateam Sociale Huisvesting bestaat voornamelijk uit personeelsbudget.
4.3*	In de begroting 2024 zijn de lasten voor doelstelling 3 (huisvesting) € 5,9 mln. en de baten € 178k. In de actuele begroting betroffen de lasten € 25,5 mln. en de baten € 14,8 mln. *Wat verklaart deze majeure bijstellingen gedurende het begrotingsjaar?*	Het actuele lastenbudget voor 2024 voor doelstelling 3 Huisvesting bedraagt circa € 23,3 miljoen. De majeure toename in het lastenbudget (€ 17,4 miljoen) in de actuele begroting (€ 23,3 miljoen) ten opzichte van de nominale begroting (€ 5,9 miljoen) is het resultaat van de volgende wijzigingen: - Overheveling van budgetten van 2023 naar 2024 voor specifieke uitkeringen (€ 12,5 miljoen). Deze specifieke uitkeringen betreffen voornamelijk uitkeringen voor de realisatie van tijdelijke woningbouw ten behoeve van specifieke projecten. - Het overhevelen van het budget Fonds Betaalbare Koop van 2023 naar 2024 in de derde begrotingswijziging 2023 (€ 3,0 miljoen). - Via de 3e begrotingswijziging 2023 is een incidenteel lastenbudget van € 1,0 miljoen overgeheveld naar 2024 (budget programmateam sociale huisvesting).

		- Middels verschillende B&D voorstellen is in 2024 ca. € 1,0 miljoen aan lastenbudget overgeheveld naar 2024. Het verschil in baten voor 2024 in de actuele begroting ten opzichte van de nominale begroting heeft voornamelijk betrekking op de overheveling van budget voor specifieke uitkeringen (€ 12,5 miljoen) voor met name de realisatie van tijdelijke woningen.
	Een dergelijk patroon zien we ook bij de grondexploitaties (doelstelling 1). Ondanks dat deze niet in de scope van de raadstoets zit, maar wel onderdeel uitmaken van het programma ontwikkelen en wonen voor iedereen, willen we hierover toch graag enkele (schriftelijke) vragen stellen (4.4, 4.5 en 4.6)	
4.4a	In de begroting 2024 zien we € 231 mln. baten (waarvan € 189,1 mln. Grondexploitatie) en € 243 mln. lasten (waarvan € 143 mln. kosten grondexploitatie en € 41,6 mln. verrekening onderhanden werk) Voor individuele plannen wordt een meerjarige grondexploitatie opgesteld en jaarlijks via het MPR geactualiseerd *Is er intern een overzicht en aansluiting aanwezig hoe de jaarschijf 2024 vanuit alle grondexploitaties optelt tot het bedrag van € 189 mln. baten en € 143 mln. kosten van de grondexploitaties en is dit voor de gemeenteraad ook te volgen?*	De cijfers uit de Programmabegroting 2024 zijn gebaseerd op de gegevens en actualisaties van de grondexploitaties uit het MPR 2023. In de Geheime bijlage van het MPR 2023 zijn de individuele grondexploitaties opgenomen. In deze Geheime bijlages staan de totale lasten en opbrengsten van de gehele looptijd per project weergegeven. De input/onderbouwing hiervan is terug te vinden in de grondexploitatiemodellen waarmee onze planeconomen rekenen.
4.4a 4.4b	In de begroting 2024 zien we € 231 mln. baten en € 243 mln. lasten. Als we de begroting 2025 bekijken zien we in de jaarschijf 2024 een bijgestelde begroting van € 134 mln. baten en € 188 mln. lasten. Gedurende het jaar 2024 zijn dus de baten met circa 97 mln. (40%) en de lasten met circa 65 mln. (23%) bijgesteld. Het saldo van baten en lasten 2024 wordt daarmee aanzienlijk negatiever. Een aantal vragen hierover: *Wat zijn de belangrijkste oorzaken van deze grote mutaties (tegenvallers in de Grex, planningsoptimisme, gebrek aan capaciteit, andere externe factoren etc.)* *Hoe is de raad gedurende 2024 meegenomen in deze bijstellingen op de grondexploitatie. In het uitgebreide MPR 2024 zien wij veel ontwikkelingen en toelichting, maar het is voor ons als onderzoekers lastig om de aansluiting te vinden met de impact op de totale begrote jaarschijf 2024*	<u>4.4a</u> De bijgestelde begroting wordt veroorzaakt door naar latere jaren verschoven lasten en baten. Dit gaat bijvoorbeeld om verschoven lasten met betrekking tot bouw- en woonrijpmaken, verwervingen en bijbehorende plan- en proceskosten. De verschoven baten hebben onder andere betrekking op naar latere jaren verschoven uitgiftes en bijdrages. <u>4.4b</u> Tussen de programmabegroting 2024 en de programmabegroting 2025 zitten twee rapportages waarin we de standen op de jaarschijf toelichten en ter besluitvorming aan de raad voorleggen. Dit zijn de peilstok stedelijke ontwikkeling 2023 als onderdeel van de tweede bestuursrapportage en het MPR 2024 (o.b.v. de jaarstukken 2023). In deze rapportages worden de verschuivingen van de lasten en baten toegelicht.

		Daarnaast gaan we bij de peilstok stedelijke ontwikkeling 2024 specifiek in op de ontwikkelingen op de begrote jaarschijf 2024. Hier kijken we terug naar het afgelopen half jaar en maken we een inschatting voor het komende half jaar.
4.5	De grondexploitatie is financieel sterk gerelateerd aan de reserve grondexploitatie en de voorzieningen voor verwachte verliezen. *Is er in het meerjarenperspectief inzicht dat het totaal van de toekomstige resultaten grondexploitaties, het verloop van de reserve grondexploitatie en het verloop van de voorzieningen voor verwachte verliezen sprake is van een sluitend beeld? Met andere woorden: gaan de huidige grondexploitaties nog invloed hebben op het toekomstig begrotingsbeeld (positief of negatief) van Utrecht of is het totaalbeeld via de reserve grondexploitaties en de bestaande verliesvoorzieningen meerjarig minimaal neutraal?*	Bij de actualisaties van de grondexploitaties, ten tijde van de jaarrekening, worden de laatste inzichten en effecten op de (meerjarige) grondexploitaties verwerkt. De effecten op het verloop van de voorzieningen negatieve grondexploitaties en reserve grondexploitaties worden tegelijkertijd op basis van die input geactualiseerd. Deze ontwikkelingen op de reserve en voorzieningen lichten we toe in het MPR. Zie hiervoor hoofdstuk 5.2.5 van het MPR 2024. Deze verwerking wordt daarbij ieder jaar getoetst door de accountant op juistheid en getrouwheid.
4.6a 4.6b 4.6c	In de begrotingen wordt de beïnvloedbaarheid van lasten in percentages weergegeven. Gesteld wordt dat lasten in dit begrotingsonderdeel lastig beïnvloedbaar zijn, hetgeen ook wordt toegelicht. Deze percentages wisselen relatief sterk tussen de diverse begrotingen als binnen de afzonderlijke begroting. Bijvoorbeeld in de begroting 2025 is de beïnvloedbaarheid van de lasten (doel 3) in 2025 58%, in 2026 25% en in 2027 5% en in 2028 slechts 1%. de beïnvloedbaarheid in de begroting 2024 vertoont eenzelfde soort beeld, al zijn de percentages ook afwijkend (in 2024 en 2025 39%, in 2026 21% en in 2027 5%. *Wat verklaart deze schommelingen in mate van beïnvloedbaarheid tussen de begrotingsjaren?* *Heeft dit enkel met incidentele middelen te maken?* *Wat verklaart dat de percentages voor de diverse jaren zoals gepresenteerd in de begrotingen 2024 en 2025 zo van elkaar afwijken?*	<u>4.6a en 4.6b</u> Zie ook vraag 3.6. De mutaties van de beïnvloedbaarheid van de budgetten komt inderdaad grotendeels door wegvallende incidentele budgetten. <u>4.6b</u> De afname in de mate van beïnvloedbaarheid loopt samen met de afloop van deze incidentele budgetten (waarbij wordt verondersteld dat incidentele budgetten 100% beïnvloedbaar zijn). <u>4.6c</u> De verschillende percentages in de begrotingen 2024 en 2025 hebben te maken met de verschuiving van één jaar in de tijd – in de begroting 2024 rekent men bijvoorbeeld voor het beïnvloedbare deel van het personeelsbudget over 2028 nog vier jaar aan natuurlijk verloop. In de begroting 2025 is dit nog maar drie jaar. Zo wordt hetzelfde jaar steeds minder beïnvloedbaar naarmate de tijd vordert. Ook is er een aantal handmatige correcties doorgevoerd omdat een aantal budgetten onterecht als beïnvloedbaar stonden opgenomen in de begroting 2024 (wel verplicht).
	Opgemerkt wordt dat personeelscapaciteit noodzakelijk is om versneld tijdelijke woonruimte te kunnen realiseren, beleid voor mogelijke regelgeving te kunnen	De mate en tempo waarin we voldoende passende en betaalbare huisvesting kunnen realiseren en kunnen zorgen voor een evenwichtige verdeling van alle

4.7a*	ontwikkelen en om de huidige tekorten in de woningmarkt voor kwetsbare groepen aan te kunnen pakken. Tegelijk lezen we een afloop van incidentele middelen voor realisatieteam (capaciteit). *Kan in algemene zin toegelicht worden of de huidige beschikbare capaciteit toereikend is voor de opgave die de stad heeft om de doelstelling te kunnen behalen?*	woningen, is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting. Met de afloop van de incidentele budgetten (coalitieakkoord en het programmateam sociale huisvesting) in 2025 en 2026 is prioriteren binnen bestaand beleid onvermijdelijk indien geen aanvullende dekking wordt gevonden. Met als gevolg dat bestaande activiteiten in mindere mate, of niet meer, zullen kunnen worden uitgevoerd. Dit heeft naar verwachting ook impact op de mate waarin we onze doelstelling kunnen realiseren en het tempo waarin we dat kunnen doen.
4.8*	In algemene zin kan uit de begroting lastig een verband worden gelegd tussen wat wordt gedaan en wat het kost. In de begroting is een aanzienlijke lijst aan beleidsdocumenten, actieplannen en verordeningen opgenomen, als ook een fors aantal activiteiten die nieuw zijn in de begroting of onverminderd ten opzichte van eerdere begrotingen worden uitgevoerd. Er wordt in de begroting geen achterliggende informatie gegeven wat het uitvoeren van al deze activiteiten betekent aan inspanning (capaciteit / middelen). Evenmin wordt een link gelegd tussen de genoemde beleidsstukken en welke kosten met de uitvoering hiervan gemoeid zijn *Kan op hoofdlijnen worden geschetst op welke wijze de voor deze doelstelling beschikbaar gestelde middelen worden verdeeld over de diverse uitvoeringsplannen en activiteiten?*	De realisatie van de lasten voor doelstelling 3 bedraagt naar verwachting circa € 13,4 miljoen in 2024. Deze lasten zijn als volgt onder te verdelen: - Circa € 5,8 miljoen besteed door de beleidsopgave Wonen; - Circa € 4,3 miljoen door het Programmateam sociale huisvesting (voornamelijk personeelskosten en subsidies voor realisatie tijdelijke woningen); - Circa € 3,3 miljoen aan (begrote) reserve stortingen. De lasten van de beleidsopgave wonen zijn in 2024 grofweg besteed aan de volgende activiteiten: • Circa € 3,5 miljoen aan personele lasten. Deze lasten omvatten voornamelijk algemene personeelslasten voor woningmarkt in balans (€ 2,5 miljoen). Specifiek is verder onder andere besteed aan de volgende activiteiten: bijzondere woonvormen (€ 0,33 miljoen), Thuis voor iedereen (€ 0,30 miljoen), pilot voorrang beroepsgroepen (€ 0,10 miljoen) en studentenhuisvesting (€ 0,12 miljoen). • Circa € 1,3 miljoen aan uitbesteding volkshuisvestelijke diensten. • Circa € 1,0 miljoen aan materiële lasten, deze omvatten onder andere: Wet goed verhuurderschap (€0,16 miljoen), kosten voor onderzoek en monitoring (€0,22 miljoen) en de inzet op verhuisadviseur/ouderen (€0,18 miljoen).

5. Investeringen en kapitaallasten

5.1	Uit de begroting blijkt dat er investeringen (64k) wordt gedaan in routine-investeringen. *Om welke investering gaat het hier?*	In de programmabegroting is de routine investering afkomstig van VTH en is geen onderdeel van wonen (ruimte).

6. Mutatie reserves

	In dit programmaonderdeel worden alleen bij doelstelling 1 (stedelijke omgeving) toevoegingen en onttrekkingen gedaan aan de reserves. Bij doelstelling 3 zijn geen toevoegingen en/of onttrekkingen aan de reserves. *geen vragen*	n.v.t.

7. Risico's

7.1a* 7.1b*	Opgesomde Risico's hebben vooral betrekking op de stedelijke ontwikkeling en gaan over problematieken inzake marktontwikkelingen, stikstof, netcongestie. *Zijn er risico's die betrekking hebben op doelstelling 3, huisvesting?* *Zo ja, welke risico's zijn dit?*	<u>7.1a en 7.1b</u> In de Programmabegroting staan de overall risico's vermeld. Wij onderscheiden de volgende risico's die specifiek betrekking hebben op doelstelling 3 Huisvesting: • Als gemeente zijn wij afhankelijk van andere partijen (zoals woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen) voor het realiseren van betaalbare en passende woningen. Het risico bestaat dat deze andere partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten om de gemeentelijke opgave te realiseren, met als mogelijk gevolg dat wij onze doelstellingen op passend en betaalbaar wonen niet realiseren. • Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatiemodel van woningbouwcorporaties onder druk staat. Hierdoor bestaat het risico dat, op termijn, corporaties onvoldoende middelen hebben om de volledige opgave van de stad te financieren met als mogelijk gevolg dat wij onze doelstellingen op betaalbaar wonen niet halen.

		• Doorstroming is een middel om meer passende woningen beschikbaar te krijgen en in te spelen op toekomstige zorgvraag bij ouderen. Inwoners zijn gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid tot een verhuizing. Het risico is dat doorstroming onvoldoende op gang komt.
7.2a 7.2b	In de begroting 2025 staan diverse ontwikkelingen die niet constructief bijdragen aan het realiseren van doelen om voor iedereen een passende woning te vinden. Zo wordt gesteld dat woningzoekenden te maken hebben met lange wachttijden voor een sociale huurwoning, met name geldt dit ook voor kwetsbare groepen, bijvoorbeeld jongeren die nu in een jeugdzorginstelling verblijven. Ook is het tempo waarin woningen worden ontwikkeld lager dan gewenst. Gesteld wordt dat de stap wordt gemaakt van woningmarkt naar volkshuisvesting. Wat wordt precies bedoeld met “de stap maken van woningmarkt naar volkshuisvesting?” Welke risico’s gaan met het maken van deze stap gepaard die mogelijk verhinderen dat deze stap gemaakt kan worden?	<u>7.2a</u> Zie antwoord op vraag 2.3 <u>7.2b</u> Zoals bij 2.3 en 7.1 gesteld zijn we afhankelijk van andere partijen om onze doelen te realiseren. Deze partijen zijn veelal zelfstandige organisaties. Het grootste risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten om de gemeentelijke opgave te realiseren, met als mogelijk gevolg dat wij onze doelstellingen op passend en betaalbaar wonen niet realiseren. Ook onze partners zijn gebonden aan beperkingen, zoals personele capaciteit, het investeringsvermogen van woningcorporaties of marktomstandigheden Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019, en de daaropvolgende actieplannen, is veel nieuw beleid uitgewerkt en tot uitvoering gebracht. Met dit beleid is gestuurd op betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, beschermen van het bestaande woningaanbod en bijdragen aan een (t)huis voor iedereen. Ook is ingespeeld op landelijke wetswijzigingen die uitbreiding van gemeentelijk beleid mogelijk maken. Hieraan is uitvoering gegeven door onder andere de invoering van de leegstandverordening en de opkoopbescherming. Het bestrijden van de wooncrisis en het pakken van meer regie op de volkshuisvesting vraagt om meer ambtelijke capaciteit en uitvoeringsbudget. In algemene zin kan voor het Programma “ontwikkelen en wonen voor iedereen, doelstelling huisvesting” inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving, geconstateerd worden dat beschikbare middelen voor een groot deel incidenteel bekostigd zijn. Daarmee is geen structurele dekking beschikbaar voor het uitvoeren van alle bestaande activiteiten na 2026. Indien het niet lukt om aanvullende dekking te vinden is het gevolg dat activiteiten niet meer, of in mindere mate worden uitgevoerd en kan deze stap in mindere mate gezet worden.
	Een van de risico’s die in zowel de begroting van 2024 als van 2025 wordt genoemd is:	<u>7.3a</u>

7.3a* 7.3b	Door de complexe marktomstandigheden, gebrek aan sociale huurwoningen en stagnatie van de doorstroming dreigen in toenemende mate Utrechters (reguliere en kwetsbare doelgroepen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen) tussen wal en schip te vallen. *Is hoeverre is hier (nog) sprake van een risico? Met andere woorden, in hoeverre heeft dit risico zich reeds gematerialiseerd?* *Zijn de beheersmaatregelen die bij dit risico staan opgesomd toereikend, of zou meer gedaan kunnen of moeten worden om dit risico verder terug te brengen?*	7.3b De beheersmaatregelen (voortgang productie, inzet flexwonen, monitoring, lobby (o.a. Woondeal), versterkte samenwerking met corporaties) zijn dempend, maar zullen het huidige tekort op korte termijn niet oplossen. De realiteit is dat de huidige tekorten vragen om een langjarige aanpak. Totdat het tekort enigszins is verlicht zal het college en de raad in tijden van schaarste keuzes moeten blijven maken over evenwichtige woonruimteverdeling. In de Beleidsnota Wonen zal het college aanvullende maatregelen voorstellen op de huidige inzet.

8. Verbonden partijen

	In dit begrotingsprogramma zijn twee verbonden partijen. • Vleuten-De Meern zelfstandig BV (uitvoeren van grondexploitaties) • Wijkontwikkelingsmaatschappij Lombok BV Beide hebben geen directe betrekking op het onderdeel wonen, derhalve geen vragen	N.v.t

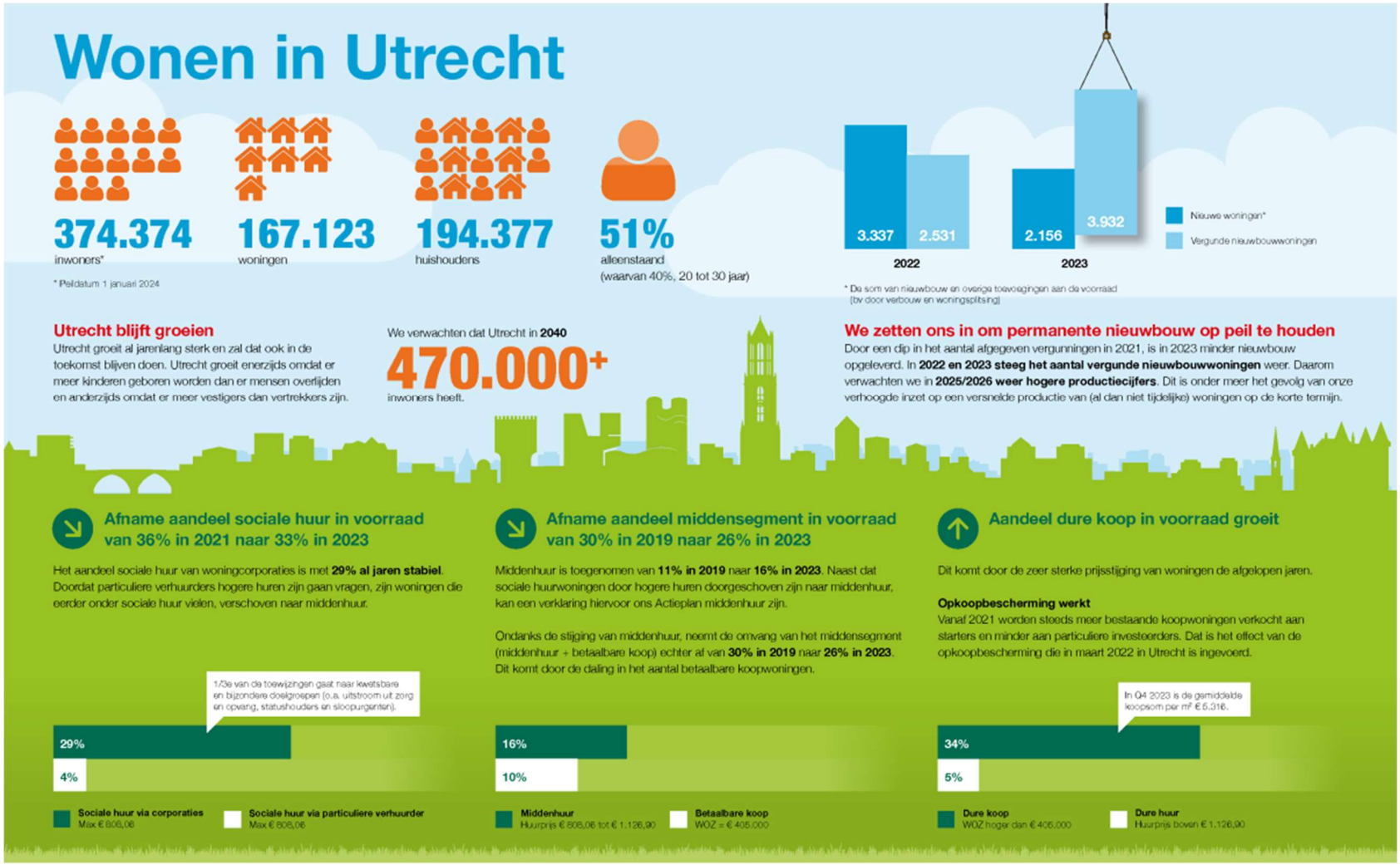
Algemene opmerking:
In de begroting 2025 staat op pag. 38 een tekstblok dubbel. De onderste bullet boven doelstelling 2 staat ook reeds opgenomen in het tekstblok daarvoor.

Financiën programma

	Rekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Baten	137.101	115.906	231.617
Lasten	150.595	133.271	243.232
Saldo Baten en Lasten	**-13.494**	**-17.364**	**-11.615**
Onttrekking reserves	58.734	26.552	17.441
Toevoeging reserves	25.712	15.583	14.423
Saldo onttrekkingen en toevoegingen reserves	**33.022**	**10.968**	**3.018**
Totaal	**19.529**	**-6.396**	**-8.597**

Financiën programma

	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Baten	118.945	134.178	219.108
Lasten	107.859	188.139	228.807
Saldo Baten en Lasten	**11.086**	**-53.961**	**-9.699**
Onttrekking reserves	32.363	58.800	18.264
Toevoeging reserves	26.900	16.300	13.161
Saldo onttrekkingen en toevoegingen reserves	**5.463**	**42.500**	**5.103**
Totaal	**16.549**	**-11.461**	**-4.596**


Wonen in Utrecht
374.374
inwoners*
* Peildatum 1 januari 2024
167.123
woningen
194.377
huishoudens
51%
alleenstaand
(waarvan 40%, 20 tot 30 jaar)
3.337
2.531
2.156
3.932
2022
2023
Nieuwe woningen*
Vergunde nieuwbouwwoningen
* De som van nieuwbouw en overige toevoegingen aan de voorraad (bv door verbouw en woningsplitsing)
Utrecht blijft groeien
Utrecht groeit al jarenlang sterk en zal dat ook in de toekomst blijven doen. Utrecht groeit enerzijds omdat er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden en anderzijds omdat er meer vestigers dan vertrekkers zijn.
We verwachten dat Utrecht in 2040
470.000+
inwoners heeft.
We zetten ons in om permanente nieuwbouw op peil te houden
Door een dip in het aantal afgegeven vergunningen in 2021, is in 2023 minder nieuwbouw opgeleverd. In 2022 en 2023 steeg het aantal vergunde nieuwbouwwoningen weer. Daarom verwachten we in 2025/2026 weer hogere productiecijfers. Dit is onder meer het gevolg van onze verhoogde inzet op een versnelde productie van (al dan niet tijdelijke) woningen op de korte termijn.
Afname aandeel sociale huur in voorraad van 36% in 2021 naar 33% in 2023
Het aandeel sociale huur van woningcorporaties is met 29% al jaren stabiel. Doordat particuliere verhuurders hogere huren zijn gaan vragen, zijn woningen die eerder onder sociale huur vielen, verschoven naar middenhuur.
1/3e van de toewijzingen gaat naar kwetsbare en bijzondere doelgroepen (o.a. uitstroom uit zorg en opvang, statushouders en sloopurgenten).
29%
4%
Sociale huur via corporaties
Max € 808,08
Sociale huur via particuliere verhuurder
Max € 808,08
Afname aandeel middensegment in voorraad van 30% in 2019 naar 26% in 2023
Middenhuur is toegenomen van 11% in 2019 naar 16% in 2023. Naast dat sociale huurwoningen door hogere huren doorgeschoven zijn naar middenhuur, kan een verklaring hiervoor ons Actieplan middenhuur zijn.
Ondanks de stijging van middenhuur, neemt de omvang van het middensegment (middenhuur + betaalbare koop) echter af van 30% in 2019 naar 26% in 2023. Dit komt door de daling in het aantal betaalbare koopwoningen.
16%
10%
Middenhuur
Huurprijs € 808,08 tot € 1.126,90
Betaalbare koop
WOZ = € 405.000
Aandeel dure koop in voorraad groeit
Dit komt door de zeer sterke prijsstijging van woningen de afgelopen jaren.
Opkoopbescherming werkt
Vanaf 2021 worden steeds meer bestaande koopwoningen verkocht aan starters en minder aan particuliere investeerders. Dat is het effect van de opkoopbescherming die in maart 2022 in Utrecht is ingevoerd.
In Q4 2023 is de gemiddelde koopsom per m² € 6.316.
34%
5%
Dure koop
WOZ hoger dan € 405.000
Dure huur
Huurprijs boven € 1.126,90
Gemeente Utrecht
Meer weten? Kijk op utrecht-monitor.nl

TAAKVELDEN programma ontwikkelen en wonen

8.1 Ruimte en leefomgeving

Tot dit taakveld behoren taken op het gebied van de ruimtelijke ordening en ontwikkeling en functietoedeling van de leefomgeving:

- voorbereiden van vaststellen structuurplannen en - visies;
- voorbereiden en vaststellen bestemmingsplannen;
- voorbereiden en vaststellen van de gemeentelijke omgevingsvisie;
- voorbereiden en vaststellen van gebiedsgerichte programma's;
- voorbereiden en vaststellen van het omgevingsplan;
- baten en lasten van het Digitaal Stelsel Omgevingswet;
- (leges) omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- faciliterend grondbeleid (passief grondbeleid);
  De gemeente zelf voert geen actief grondbeleid, zij laat dit over aan private ontwikkelaars. Kosten die de gemeente maakt in het kader van dit faciliterend grondbeleid, (moeten) worden verhaald op de private ontwikkelaars. Het betreft hier kosten volgens de kostensoortenlijst zoals: een gebiedsgerichte wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan, voorzieningen in de openbare ruimte, het aanleggen van nutsvoorzieningen, schadevergoedingen ingevolge de Wro/Omgevingswet etc..
  Wanneer dergelijke kosten worden gemaakt in het kader van faciliterend grondbeleid, worden deze kosten geboekt op taakveld 8.1 en via een tegenboeking naar de balans gemuteerd. Zie voor meer informatie over faciliterend grondbeleid deel C van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving 2019 van de Commissie BBV[5].
- Basisregistratie Ondergrond (BRO) en Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT).

8.2 - Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Tot dit taakveld behoren activiteiten op het gebied van gemeentelijke bouwgrondexploitatie:

- (kostentoerekening) bouwgronden in exploitatie: voorbereidingskosten, grondverwerving, bouw- en woonrijp maken (kostensoortenlijst);
- (toerekening) bovenwijkse voorzieningen aan bouwgrondcomplexen;
- financiering (rentetoerekening) en administratie bouwgrondexploitaties;
- verkoop van bouwrijpe gronden, erfpacht, winst- en verliesneming;
- in het voorkomende geval onschadelijk maken en verwijderen van explosieven.

Zie voor meer informatie over actief grondbeleid deel B van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving 2019 van de Commissie BBV[2].

8.3 - Wonen en bouwen

Tot dit taakveld behoren gebiedsontwikkeling, woningvoorraad en huisvestingsvoorziening:

- (leges) omgevingsvergunning voor:
  wettelijk voorgeschreven:
  - bouw;
  - rijksmonumenten;

  binnenplans (eventuele activiteiten in het gemeentelijk vergunningstelsel, zoals):
  - aanleg;
  - bouw (bijv. welstand);
  - gebruik brandveiligheid gebouwen;
  - kap;
  - ligplaatsen;
  - monumenten (gemeentelijke/provinciale monumenten);
  - opslag gebruik openbare weg;
  - reclame;
  - sloop;
  - staanplaatsen;
  - uitweg;
- leges vergunningen huisvestingswet;
- bouwtoezicht;
- basisregistratie adressen en gebouwen (BAG);
- woningbouw en woningverbetering, renovatie;
- woonruimteverdeling, woningsplitsingsvergunning, woonvergunning;
- stedelijke vernieuwing: gebiedsgerichte aanpak woningvoorraad, woonomgeving en voorzieningen;
- subsidie voor woningeigenaren om de eigen woning te verduurzamen;
- uitkoopregeling hoogspanningsverbindingen.