Verslag openbare ochtend vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen

Datum	9 december 2021
Locatie	Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door	Remko Schotsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitters, mevrouw Bijsterbosch, de heer Vonk, de wethouder K. Diepeveen, en de leden, de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw F. de Koning (GroenLinks). De heer T. Schipper (SP), de heer E. van der Marel (VVD), de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw L. de Vries (PvdD), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer H. van Deún (PVV), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), mevrouw H. Dekker- Abdulaziz (D66), de heer R. Daniels (PVV), de heer I. El Abassi (Denk), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer M. Spil (Stadsbelang Utrecht), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht),de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Schreuder (D66), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer T. Schipper (SP), mevrouw L. Snippe (PvdD) en mevrouw M. Leenders (Commissiegriffier).
Tevens aanwezig zijn ambtelijke vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen.

Verslag openbare vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

1. Opening……1
2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven
3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw pagelaan 1
3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie
3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
4. Verslag 4 november 2021
5. Toezeggingen/moties
6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen
7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

1. Opening

De voorzitter**, mevrouw Bijsterbosch**, opent de vergadering om 10.00 uur.

Mededelingen
De wethouder
De wethouder heeft geen mededelingen.

De commissieleden
De commissieleden hebben geen mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
De voorzitter deelt mee dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
De voorzitter licht toe dat de lijst met ingekomen agenderingen bij de stukken is bijgevoegd.

3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw Pagelaan 1
De voorzitter deelt mee dat het voorstel valt onder de portefeuille Grondzaken, Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling. Het voorstel is om dit punt in samenhang met elkaar te bespreken in de commissie EDW te bespreken van 20 januari en hier is 120 minuten voor gepland.

De heer Schipper (SP) meent dat daar tot in lengte van jaren niet regulier gebouwd kan worden vanwege het geluidsgat bij de A12. Dat daar dus tijdelijk iets gedaan gaat worden lijkt spreker helder en daar heeft hij geen twee uur voor nodig. Spreker geeft aan dat dit voor hem bijna een hamerstuk kan zijn.

De heer Van der Marel (VVD) verzoekt of de woordvoerders grex bij deze vergadering aanwezig zouden mogen zijn.

De voorzitter licht toe dat als dat binnen de coronaregels passend is, deze woordvoerders welkom zijn.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat de woordvoerder verwacht dat er met betrekking tot de grex wellicht een geheim deel komt. Spreker sluit aan bij de woorden van de SP en meent dat een uur voldoende zou moeten zijn.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks ook geen lange inbreng zal hebben en verwacht dat een uur krap zal zijn maar meent dat dit geprobeerd dient te worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat een uur heel krap is, zeker als er een geheim deel komt. Spreker stelt 90 minuten voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie akkoord gaat met een bespreektijd van anderhalf uur.

3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
De voorzitter licht toe dat de RUD de Ontwerp Kadernota 2023 voor zienswijze aangeboden aan de raad. Het college stelt een zienswijze op en deze komt naar verwachting voor het einde van het jaar naar de raad. De deadline voor het indienen van de zienswijze is 18 februari. Dat betekent dat de zienswijze in januari in de commissie besproken moet worden. De voorzitter geeft aan te denken aan 30 minuten.
De voorzitter stelt vast dat 30 minuten akkoord is.

3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie

De voorzitter licht toe dat het voorstel bestaat uit een bespreektijd van 90 minuten, en een technische sessie op 14 december.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat zijn ervaring is dat een Rekenkamerrapport meestal wat meer tijd nodig heeft en stelt 2 uur voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie hiermee akkoord gaat.

3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer Schreuder (D66) geeft aan de raadsbrief Energievisie willen agenderen voor bespreking. Het is een vrij groot stuk en eerder is aangegeven dat dit terugkomt in de Energievisie. Dat duurt wat langer dan gepland en om die reden lijkt het spreker verstandig om aan de hand van de update, te kijken of de wethouder nog zaken meegegeven moeten worden, richting de definitieve versie van het plan.

De voorzitter vraagt of D66 dan ook het initiatief neemt om aankomende week alvast wat op papier te zetten over wat de fractie zou willen meegeven.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan wel mee te willen doen maar kijkt ook naar de hele behandelvoorraad en vraagt zich af of het mogelijk is om dit punt pas later in 2022 te bespreken. Dit omdat de raad het de komende maanden nog zo druk heeft. De heer Schreuder en het college worden gevraagd hoeveel haast hier bij is.

De heer Schreuder (D66) merkt op dat dit punt al een aantal keer vooruit is geschoven. Het zal ergens in Q2 van 2022 behandeld worden. Als zaken waar eerder al vragen over zijn gesteld, zoals participatie, zo ver vooruit geschoven worden, dan zou spreker hier toch wel eerst iets over gezegd willen hebben.

De heer Van der Marel (VVD) sluit aan bij het CDA.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) sluit aan bij het CDA. Het is prima om dit punt te bespreken maar voor GroenLinks heeft het geen prioriteit.

De voorzitter vraagt of de agendering wel wordt gesteund maar dat fracties ook menen dat het lager op de prioriteitenlijst kan.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan geen behoefte te hebben dit punt te bespreken, maar wil D66 ook niet dwarsbomen, zolang er geen andere onderwerpen van de agenda vallen.

De heer Schreuder (D66) meent dat er nog een paar uur open is voor die commissievergadering. Spreker heeft juist vooraf gecontroleerd dat er niets van de agenda zou vallen.

De voorzitter licht toe dat er inderdaad in principe nog ruimte is op de agenda van de commissievergadering van januari.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan graag aan te sluiten bij het agenderen maar de prioriteit ligt wel bij het rapport van de Rekenkamer.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ondersteunt de agendering maar verzoekt wel om dit punt later te bespreken.

De griffier licht toe dat er in februari heel veel agendapunten op de agenda staan waarbij de wens is om deze voor de verkiezingen te behandelen. Dat is de laatste commissievergadering voor de verkiezingen. De agenda van 20 januari is nog redelijk overzichtelijk. Met de voorstellen die net zijn behandeld is nu anderhalf dagdeel gevuld en er is dus nog ruimte. Een ander moment om hier

over te kunnen spreken zal pas vlak voor de zomer zijn en als het de bedoeling is om zaken mee te geven dan geldt hoe eerder hoe beter.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) steunt in dat geval de agendering.

De heer Van Deún (PVV) steunt de agendering op inhoud. De datum maakt spreker niet zo veel uit.
In de provincie is er een onthutsende bijeenkomst geweest met Tennet over het net dat vol zit tot 2030. Tennet en Stedin hebben een memo geschreven en spreker vraagt de wethouder of dat memo bij de stukken gevoegd kan worden.

De voorzitter licht toe dat dat memo dan ook bij dit punt besproken kan worden. De voorzitter stelt een bespreektijd van 60 minuten voor en stelt vast dat de commissie daarmee akkoord gaat.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) licht toe dat er via de app al veel contact is geweest over een werkbezoek aan Overvecht. Deze raadsinformatiebijeenkomst zou op 18 januari kunnen plaatsvinden en spreker zou dat nu formeel met elkaar willen afspreken.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan de raadsbrief over kluswoningen te willen agenderen voor de vergadering van januari. Spreker meent dat 30 minuten hiervoor voldoende is.

De heer Schipper (SP) sluit daar bij aan omdat de SP ook wel wat te melden heeft over dit onderwerp. Een half uur zou wat krap kunnen zijn maar het kan geprobeerd worden.

De voorzitter stelt vast dat het CDA en Stadsbelang Utrecht hierbij willen aansluiten.
De voorzitter stelt een bespreektijd van 60 minuten voor en vraagt of de heet Van der Marel zorgt voor agendering op schrift en voor input voor de raadsinformatiebijeenkomst..

De heer Van der Marel (VVD) licht toe dat hij daar voor zal zorgen.

De heer Schreuder (D66) geeft aan dat via de app is besproken dat het handig is om eerste het Rekenkameronderzoek te doen, dan de kluswoningen en dan de energievisie.

De voorzitter merkt op dat dat haar logisch lijkt en stelt vast dat dit op de instemming van de commissie kan rekenen.

4. Verslag 4 november 2021

De voorzitter licht toe dat er geen opmerkingen zijn binnengekomen en dat daarmee het verslag is vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De voorzitter licht toe dat er geen opmerkingen zijn.
De voorzitter schorst de vergadering om 10.17 uur.

6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen

De voorzitter heropent de vergadering om 10.27 uur. De voorzitter licht toe dat er de vorige keer ook over dit onderwerp is gesproken en dat er in totaal 120 minuten waren gereserveerd. Daar zijn al 45 minuten van opgebruikt. Een aantal fracties heeft al het woord gevoerd en nu is er ruimte voor de overige fracties. De voorzitter geeft aan de spreektijden niet te kunnen zien en geeft daarom te hopen op de medewerking van de commissieleden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) licht toe met andere partijen in 2018 al een motie te hebben ingediend waarin werd opgeroepen om het koopsegment meer aandacht te geven en instrumenten ten behoeve van de betaalbaarheid te verkennen. Veel mensen in Utrecht zijn op zoek naar een koopwoning. Middeninkomens worden hard geraakt en vallen tussen wal en schip gezien de sociale huur en de vrije sector. Doorstroming vanuit de sociale huur lukt momenteel niet, omdat er geen alternatieven zijn. De fractie is blij met het onderzoek en de uitkomsten ervan, wat het college nu heeft verwerkt in het actieplan. Daarbij valt te denken aan de ingevoerde

zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming. De fractie is wel ben hoe privaatrechtelijk en publiekrechtelijk afspraken nageleefd gaan worden. De fractie ziet dat de grens wordt opgehoogd naar twee keer NHG. Echter handhaving en evaluatie tussentijds zijn ook hard nodig meent spreker. Gevraagd wordt voor welke termijn deze regel straks gaat gelden. Het CDA zou graag zien dat de termijn opgerekt wordt. De echte resultaten, een grote hoeveelheid gerealiseerde koopwoningen moet nog volgen. Spreker is benieuwd wat de doelstellingen en de strategie worden van het college. Spreker roept op om te kijken naar de verschillende wijken en buurten in Utrecht en te bepalen waar de prioriteiten liggen en of het realistisch is om grote stappen te zetten. Vanaf maart mogen gemeenten gebieden aanwijzen voor de opkoopbescherming. Spreker vraagt hoe wijk- en buurtgericht dit actieplan wordt en hoe de doelstellingen op de kansrijke locaties verzekerd worden. Er staat nu allen in het raadsvoorstel: omdat de prijzen verschillen, zal koppeling per wijk resulteren in andere projectdoelstellingen. Het CDA verwacht op dit punt veel meer van een actieplan. Gevraagd wordt of met percentages gewerkt kan worden zoals dat ook bij sociale en middenhuur gebeurt. Spreker meent dat de gemeente voor nieuwbouwlocaties hier acht ambitieus in moet zijn. Op pagina 12 wordt voorgesteld het erfpachtsinstrumentarium in te zetten voor het betaalbaar houden van voormalige sociale huurwoningen. Het CDA wil de erfpachtconstructie juist afbouwen. De fractie ziet meer in het op te richten fonds maar is wel benieuwd naar de selectiecriteria voor toekenning, gezien de grote vraag naar betaalbare koopwoningen, terwijl zo een fonds bij de start in de kinderschoenen staat. Het CDA vraagt, naast deze instrumenten, ook aandacht voor de grootte van de koopwoningen. Voor drie of meer personen per huishouden is het moeilijk om bij te bouwen. Spreker vraagt of net als bij de middenhuur, ook de kwaliteitseisen en de ondergrens omhoog getrokken kunnen worden. De bandbreedte van de minimale oppervlakte waarbij de onderkant wordt bedoeld voor de kleine huishoudens en de bovenkant van de minimale grootte voor de binnenstad en de rest van de stad, zou het CDA ook wel anders willen zien. Gevraagd wordt of een gemiddeld minimum voor de vierkante meters mogelijk is en of dit dus meer gevarieerd op wijk- en buurtniveau gedaan kan worden om zo realistisch de potentie voor meer betaalbare koopwoningen volledig te benutten.

Mevrouw De Vries (PvdD) meent dat dit een urgent en complex onderwerp is en dat het goed is dat er nu een actieplan voorligt. In het plan wordt beaamd dat een grote systeemhervorming nodig is en daar kan de PvdD zich in vinden. De fractie is over het algemeen positief over het plan maar vraagt zich ook af hoeveel de gemeente nu echt kan doen. Het plan laat namelijk niet veel concrete acties zien. Zoals ook door andere fracties aangegeven ziet de PvdD ook veel losse eindjes. Er moet nu degelijk beleid komen dat bovendien ook in andere steden gedragen wordt. De nadruk ligt daarbij op ‘nu’. Met betrekking tot het fonds kunnen daar bijvoorbeeld nu nog geschikte koopwoningen in gestopt worden, maar dat zal steeds minder gemakkelijk gaan met de huizenprijzengekte die nu rondwaart. De PvdD is wel positief over het idee van het fonds. De wethouder wordt gevraagd hoe lang het college van plan is te onderzoeken voordat er daadwerkelijk woningen voor een ‘normale’ prijs beschikbaar komen. Gevraagd wordt wat deze plannen betekenen voor het aanbod sociale huur. Ook wordt gevraagd of er voorwaarden worden gesteld met behulp van duurzaamheid, diervriendelijk en natuurinclusief bouwen en of de wethouder kan toezeggen dat dit wordt meegenomen in de onderzoeken naar het fonds.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat er betekent wordt met de vraag over de gevolgen voor de sociale huur.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt tijdens de raadsinformatiebijeenkomst te hebben gehoord dat het meer beschikbaar maken van betaalbare koopwoningen kan leiden tot minder ontwikkeling, of het verdwijnen, van sociale huurwoningen in bepaalde gebieden. Dat vindt de PvdD ongewenst.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat sociale huurwoningen niet zullen verdwijnen maar dat er voor wordt gekozen om in bepaalde wijken, in het kader van gemengd wonen, meet betaalbare koop toe te voegen. Gevraagd wordt of de PvdD ook vindt dat dat wel gedaan moet worden en dat er niet meer sociale huurwoningen gebouwd moeten gaan worden in wijken waar al heel veel sociale huurwoningen zijn.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt het er mee eens te zijn dat er meer betaalbare koopwoningen moeten komen en dat is de reden dat de fractie ook overwegend positief is over het plan. De fractie wenst echter niet dat het aantal sociale huurwoningen verder omlaag gaat. Bij

woonplannen is het altijd zo dat als je aan een bepaalde knop draait, er ook altijd ergens weer iets vanaf gaat, daarom is deze vraag aan de wethouder gesteld.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dit een legitieme vraag maar vraagt ook of de PvdD het net als het CDA zo ziet dat het toevoegen van betaalbare koop kan leiden tot doorstroming vanuit de sociale huurwoningen en dat het dus niet alleen gaat om het aantal sociale huurwoningen maar ook wie er nu in die woningen wonen. Als doorstroming op gang komt kunnen in die sociale huurwoningen weer mensen gaan wonen die een sociale huurwoning nodig hebben. Daar wonen nu nog veel mensen in die graag in het middensegment zouden willen wonen.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt zich daar bewust van te zijn en is benieuwd naar het antwoord van de wethouder.
Spreker vervolgt en licht toe dat het plan is gericht op de korte termijn en de iets langere termijn en dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om woningen langdurig en structureel betaalbaar te houden. Gevraagd wordt wanneer de wethouder denkt dat de raad de aanpak voor de langere termijn kan verwachten. Zo kan zelfbewoningsplicht nu maar voor vijf jaar opgelegd worden en de PvdD zou graag zien dat dit uitgebreid wordt. Er moet voorkomen worden dat het actieplan een grabbelton wordt voor hogere inkomens. De wethouder wordt gevraagd of de raad de uitkomsten van de gesprekken met het Rijk over de juridische mogelijkheden voor het uitbreiden van de zelfbewoningsplicht op korte termijn kan verwachten.

De heer Van der Marel (VVD) ziet dat het plan in twee delen uiteenvalt. Voor de korte termijn wordt de regulering gemakkelijker door de wijziging in de Woningwet. Dat helpt de wethouder. Een aantal fracties heeft schriftelijke vragen gesteld over de Huisvestingswet en of dat kan bijdragen aan de uitvoering van het actieplan. De VVD denkt dat er handvaten mogelijk zijn in bijvoorbeeld doelgroepenbeleid of het aanwijzen voor mensen die een ‘sociale koopwoning’ willen aanschaffen, tot NHG.
De fractie sluit zich aan bij de vragen die Stadsbelang Utrecht de vorige keer heeft gesteld over de financiële paragraaf die ontbreekt. Spreker meent dat het jammer zou zijn als de gang van zaken bij het actieplan Wooncoöperaties weer herhaald zou worden. Spreker wil weten waar de raad voor aan de lat staan en waar de wethouder aan denkt.
De fractie staat positief tegenover de uitgangspunten van het actieplan, zoals betaalbare koop. De fractie denkt aak dat het faciliteren van betaalbare koop nu ook gewenst is omdat de markt op dit moment gedeeltelijk faalt. De VVD is voor dit plan om het scheefwonen mogelijk te maken en om wooncarrière mogelijk te maken. De Utrechtse sociale woningvoorraad is op papier in lijn met de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen, maar de doorstroming stokt. Er is niet voor niets een actieplan Middenhuur maar de koopprijsontwikkeling is nu zodanig dat de stap naar een koopwoning voor veel mensen niet meer te zetten valt. Daarnaast gelooft de VVD in vermogensontwikkeling. De huizenprijzen stijgen nu, maar kunnen ook dalen en daarom moet je hier prudent in zijn. De fractie ziet graag een uitwerking tegemoet waarbij vermogensopbouw en de verantwoordelijkheid die bij eigendom hoort als uitgangspunt wordt genomen. Wat de VVD betreft is dit een belangrijk onderdeel van het plan.
In het plan wordt meerdere malen stilgestaan bij innovatieve en bijzondere woonvormen en spreker vraagt hoe dit zich verhoudt tot het actieplan Wooncoöperaties. In de strekt ter vervanging is daar de mogelijkheid van koopwoningen geschetst. Spreker vraagt of het nu niet tijd is om meer te focussen op de gewone woningzoekenden, omdat daar de bulk van de behoefte zit. Gevraagd wordt of de wethouder dat ook zo ziet.
Spreker sluit aan bij de vragen over de minimumoppervlakte en de daarbij behorende kwaliteitseisen die zijn gesteld door D66 en bij de vragen over de juridische houdbaarheid van twee keer de HBG-grens.
In de beantwoording van de schriftelijke vragen schrijft de wethouder dat de hypotheeklast van de NHG-grens vergelijkbaar is met de maandelijkse huurlast van een middenwoning. Gevraagd wordt of de wethouder het met de VVD eens is dat juist de aflossingscomponent in de hypotheeklast bijdraagt tot vermogensaanwas waarbij de huurpenningen out of pocket zijn.
Spreker vraagt in hoeverre de wethouder de mogelijkheid ziet om in de koopovereenkomst een derde beding op te nemen ten behoeve van de gemeente waarin de koopprijs bij wederverkoop is genormeerd.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan blij te zijn dat nu ook de VVD het marktfalen erkent en dat dit plan goed is om voor bepaalde mensen koopwoningen mogelijk te maken. Echter, nu

kunnen er geen inkomenseisen gesteld worden. Pas als er een fonds is kan dat wel. Spreker vraagt of dat bezwaarlijk is voor de VVD.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat dat niet bezwaarlijk is omdat dit tot de essentie van dit plan behoort.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat zolang er geen fonds is, er niet gestuurd kan worden op aan wie deze koopwoningen beschikbaar gesteld worden. Dat betekent dat de overheid instapt omdat er marktfalen is, worden de woningen voor een lagere prijs aangeboden en kunnen nog steeds mensen die hogere prijzen hadden kunnen betalen hier aanspraak op maken. Spreker vraagt of het juist is dat de VVD daar geen problemen mee heeft.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat het een plan in uitvoering is en stelt voor deze vraag door te passen naar de wethouder. Spreker is benieuwd hoe de wethouder denkt dat hij dit met dit plan kan voorkomen en of de nieuwe wettelijke tools die er aan komen, daar nog een bijdrage aan kunnen leveren.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan ook benieuwd te zijn of de VVD zelf ook vindt dat er naar middelen gezocht moet worden om ervoor te zorgen dat de woningen die betaalbaar worden gehouden met publiek geld, bij inkomens terecht komen bij mensen die anders geen woning zouden kunnen krijgen.

De heer Van der Marel (VVD) beaamt dat omdat er een overheidsinstrument wordt ingezet, wellicht met een vermogensbeslag of financiële consequenties voor de publieke sector. Spreker meent dat je daar het een en ander voor mag terugverwachten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat binnen erfpachtvoorwaarden kan worden vastgeklonken dat het voor bepaalde inkomensgroepen beschikbaar is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat de betaalbaarheid van woningen zowel bij koop als huur onder druk staat. Steeds meer veelal jonge mensen missen de boot en zijn genoodzaakt veel te duur te wonen in veel te kleine huizen. Met dit actieplan kan de gemeente, in navolging van het actieplan Middenhuur stappen zetten om in elk geval een deel van de Utrechtse woningvoorraad betaalbaar te houden. Student&Starter is daar blij mee. Het college stelt meerdere maatregelen voor, voor de korte termijn en voor de lange termijn. De fractie kan zich voor een heel groot deel in die maatregelen vinden. Huizen zijn ervoor om in te wonen en niet om uitgemolken te worden. De fractie is daarom voorstander van een zo breed mogelijke toepassing van de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming en de hoop is dat dit zo snel mogelijk ingevoerd wordt. De fractie vindt het ook een logische stap om een ondergrens te stellen aan de grootte en kwaliteit van koopwoningen in het betaalbare segment. Het is duidelijk dat veel van deze maatregelen nog verder moeten worden uitgewerkt. Het college erkent dat ook en voelt de urgentie ook. Het is echter niet duidelijk wanneer deze uitwerking gaat komen. De fractie is benieuwd hoe en wanneer de raad deze voorstellen kan verwachten.
Student&Starter heeft bedenkingen bij het derde beslispunt. Het college vraagt de bevoegdheid om in sommige gevallen af te wijken van de toepassing van het actieplan. Dit is in lijn met het actieplan Middenhuur. Dat kan in zekere zin best logisch zijn, soms moet maatwerk toegepast kunnen worden in uitzonderlijke omstandigheden. Tegelijkertijd is ook gebleken dat er soms wel erg gemakkelijk werd afgeweken van de geldende normen en de fractie is bang dat dat ook hier weer gaat gebeuren. De raad zal hier achteraf over geïnformeerd worden via de MPR en spreker vraagt op welke manier de wethouder het afwijken van de afspraken tot een minimum wol beperken en hoe hier duidelijke kaders aan gesteld gaan worden.

De heer Schipper (SP) geeft aan het met Student&Starter eens te zijn dat het achteraf rapporteren bij het actieplan Middenhuur niet beviel en vraagt of dat niet gewoon vooraf gedaan moet worden, waarbij het college aangeeft van plan te zijn om af te wijken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) licht toe dat Student&Starter ongeveer een jaar geleden met de SP een voorstel heeft gedaan om het aan de raad te leggen wanneer wordt overwogen om van de maatregelen af te wijken. Spreker staat er voor open om dit keer weer zo een voorstel in te dienen.

Spreker vervolgt en stelt dat het echte probleem van de stijgende huur- en koopprijzen in Utrecht niet zelfstandig opgelost kan worden. Daarvoor is Utrecht helaas van het lef en de bereidheid van de landelijke politiek afhankelijk. De zelfbewoningsplicht is een goede start maar zal niet wegnemen dat potentiële kopers tegen elkaar blijven opbieden. Zonder de beleggers zullen het er slechts een paar minder zijn. Dit geldt ook voor het idee om de aan- en verkoop van een woning via een fonds te laten lopen. De invloed van de maatregel zal helaas beperkt blijven. Er zijn inmiddels tal van adviezen zoals van de Nederlandse Bank die met echte, fundamentele oplossingen komt. Zo wordt voorgesteld om de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen, huurinkomsten zwaarder te belasten en een einde te maken aan de steeds verder groeiende leennormen. Bouwen, bouwen, bouwen alleen, is niet genoeg omdat schaarste niet het enige probleem is. Dit zijn fundamentele punten die ten grondslag liggen aan de problemen op de woningmarkt van vandaag de dag. Het is frustrerend dat Utrecht daar niet alleen iets aan kan doen. Het college adresseert dit probleem gelukkig wel. Zo worden fiscale systeemveranderingen genoemd in het actieplan, in aanvulling op een uitbreiding van het lokale instrumentarium.

De heer Van der Marel (VVD) wijst erop dat bij 2.5 het bijbouwen van betaalbare koopwoningen als meest voor de hand liggende maatregel wordt genoemd om het aanbod te vergroten. Spreker stelt dat ook in het voorstel dus wordt benoemd dat bouwen, bouwen, bouwen wel helpt.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat bouwen, bouwen, bouwen van betaalbare koopwoningen alleen een oplossing is voor die woningen en dat het niets doet voor alle koopwoningen die er al in de stad staan. Dat is precies het punt, er wordt aangemodderd in de marge en de fundamentele problemen kunnen niet in Utrecht opgelost worden.
Spreker vervolgt en geeft aan dat Student&Starter blij is met de fiscale systeemveranderingen. Het is de fractie echter niet duidelijk wat het college precies gaat doen. In het stuk staat dat het opgenomen wordt in de brede lobbyagenda en spreker vraagt wat dit precies betekent en of de wethouder op korte termijn nog aanschuift bij de formatietafel of dat het blijft bij een brief richting Den Haag. De fractie wil veel daadkracht zien op dit vlak, eventueel in samenwerking met andere steden. Het is duidelijk dat de landelijke politiek al veel te lang haar verantwoordelijkheid ontloopt op dit gebied en Utrecht mag puin ruimen en pleisters plakken. Spreker roept op om de landelijke politiek en de nieuwe coalitie in het bijzonder aan te spreken op haar verantwoordelijkheid om deze fundamentele problemen op te lossen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) licht toe dat het Rijk het mogelijk maakt om de opkoopbescherming in maart te gaan bepalen als gemeente met een prijsgrens, en om gebieden aan te wijzen. Spreker vraagt wat de visie van Student&Starter hier op is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) antwoordt dat Student&Starter dit zo breed mogelijk wenst in te zetten. Dat betekent zo veel mogelijk woningen met een zo hoog mogelijke waarde onder deze bescherming laten vallen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt hoe Student&Starter er tegen aan kijkt dat misschien door het vaststellen van een ondergrens van 50 vierkante meter koopstudio's niet meer gebouwd gaan worden.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat als het aan de markt gelaten wordt, er alleen nog maar koopstudio's worden gebouwd en dat het daarom juist goed is om voorwaarden te stellen zodat er ook woningen komen die geschikt zijn voor meer dan één persoon. Spreker heeft er geen moeite mee dat er studio's worden gebouwd maar voelt er minder voor om de ondergrens zo laag te maken dat het nog aantrekkelijker wordt om studio's te bouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe Student&Starter staat tegenover het opnemen van een gemiddelde qua ondergrens om ervoor te zorgen dat je niet alleen studio's krijgt maar ook grotere woningen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat je dan waarschijnlijk een zelfde discussie krijgt als bij de Merwedekanaalzone. Een minimum mag mooi klinken maar impliceert ook dat dat er naar de boven- en de onderkant grote afwijkingen kunnen zijn. Spreker wil er voor waken dat je te ver doorschiet naar beneden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vraagt hoe Student&Starter er tegen aan kijkt dat als je een gemiddelde zou vaststellen, je heel complexe onderhandelingen krijgt omdat je dan bij elk project een gemiddelde zou moeten gaan afspreken. Spreker vraagt of een ondergrens dan niet wat transparanter is.

De voorzitter meent dat mevrouw De Koning creatief met haar interrupties omgaat maar vraagt de heer Koppelaar toch te reageren.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan niet voor mevrouw Zwinkels te kunnen spreken maar meent dat het duidelijk is hoe Student&Starter hier over denkt.

De voorzitter roept op om de ingewikkelde haakse-hoeken-interrupties tot een minimum te beperken.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat het goed is dat er een actieplan ligt omdat het nodig is om de woningprijzen wat te gaan dempen. Spreker meent echter ook dat de echte oplossingen uit Den Haag moeten komen. Hierbij valt te denken aan het inperken van goedkoop geld, de toestroom van kapitaal naar de woningmarkt. Met dit plan doet het college echter wel lokaal wat lokaal mogelijk is. Het is niet ideaal maar wel een goed begin. Spreker is erg ingenomen met het optrekken van de grens naar twee keer NHG voor buy to let. Spreker vond het daarbij wel apart dat er twee grenswaarden werden genoemd, 325.000 en 344.500 euro en vraagt waarom er niet één grens wordt getrokken.

De heer Van der Zweth (PvdA) voelt zich geroepen om te reageren als wordt gezegd dat het college alles doet met betrekking tot betaalbare koop. Spreker vraagt of de heer Wijmenga het met de PvdA eens is dat het plan weliswaar goed is, maar dat je ook iets aan grondspeculatie zou kunnen doen door hier actief grondbeleid voor in te zetten. Spreker meent dat dat ook gevolgen kan hebben voor de prijs van koopwoningen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt dat er nog instrumenten in de tas zitten die altijd nog ingezet kunnen worden. Spreker stelt dat het opkopen van grond ook weer risico's voor de gemeente met zich meebrengt. Bij de Merwedekanaalzone is dit gedaan en dat heeft er niet toe geleid dat het totale plan veel goedkoper is geworden. Spreker meent dat wat er nu voorligt voor nu volstaat.

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat het college dus niet alles doet om woningen betaalbaar te houden. Zo kan actief grondbeleid worden ingezet en de wet Voorkeursrecht zou ook invloed kunnen hebben. Er liggen dus nog kansen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) beaamt dat en licht toe dat ook nationalisatie van woningen mogelijk is of alles collectief maken. Dat wordt niet voorgesteld en daar zijn ook andere regimes voor nodig.
Spreker vervolgt meent dat een belangrijk middel om buy to let, de aankoop van woningen om ze te verhuren, tegen te gaan het inzetten van de omzettingsvergunning is. Spreker werd recent gewezen op een woning aan de Troelstralaan die voor ruim een miljoen euro te koop stond en die werd aangeprezen als beleggingsobject en ideaal was omdat er al een omzettingsvergunning was. Daarmee verdwijnt weer een eengezinswoning van de markt. Spreker heeft opgezocht dat de WOZ-waarde van deze woning ruim onder twee keer NHG lag. Blijkbaar is de omzetting zo veel waard dat de woningprijs bijna verdubbelt door deze omzettingsvergunning. Spreker vraagt of het college in dit soort gevallen mogelijkheden ziet om in te grijpen en of de prijs die in rekening wordt gebracht voor omzettingsvergunning nog wel reëel is als je ziet dat dit tot een enorme waardevermeerdering leidt. Spreker meent dat wellicht de leges een rol zouden kunnen spelen.
De heer Van der Marel vroeg al hoe dit plan zich verhoudt tot het actieplan Wooncoöperaties en daar heeft de ChristenUnie ook wat vragen over. Bij punt 2.8 gaat het college in op het actieplan wooncoöperaties maar verder leest spreker er niet veel over terug. Spreker vraagt of er bij het college ideeën zijn over de kruisbestuiving tussen beide voorstellen en of dit nog tot aanvullingen van het voorliggende actieplan leidt.
Met betrekking tot het maken van afspraken over het toewijzen van woningen aan middeninkomens geeft het college aan dat dit volgens de Huisvestingswet niet mag. Spreker vraagt waarom dit dan wel houdbaar zou zijn als dit via afspraken met ontwikkelaars wordt

gedaan. Spreker vraagt wat er gebeurt als de eerste koper na een tijdje de woning verkoopt aan iemand die geen middeninkomen heeft en wat er dan gewonnen is. Spreker stelt dat het dan helemaal dichtgeregeld moet worden via kettingbedingen waarbij hij zich afvraagt of dat juridisch houdbaar is. De wethouder wordt om een reactie gevraagd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat de raad nu de eerste projecten ziet ontstaan met dit soort type woningen, wat mooi is. Spreker vraagt of de heer Wijmenga het met haar eens is dat de gemeente goed moet monitoren dat de anterieure overeenkomsten na te leven en te handhaven zijn.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan dat dat hem sowieso een goede stap lijkt. Er wordt geprobeerd om goedkope koopwoningen beschikbaar te houden voor die categorie die daar ook echt behoefte aan heeft. Volgens de Huisvestingswet mag dit niet gedaan worden en daarom rijst de vraag of dat wel via anterieure overeenkomsten mag en of dat in de praktijk houdbaar is. Monitoring, zoals het CDA voorstelde, zou een goede stap kunnen zijn. Spreker is benieuwd naar de reactie van het college op dit punt.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt uit punt 2.8 dat het juridisch niet afgedwongen kan worden. Echter, als het fonds er is kan dat wel omdat er dan publieke middelen in zitten. Spreker vraagt wat het voor de ChristenUnie betekent als er geen eisen kunnen worden gesteld.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat de heer Van der Zweth punt 2.9 bedoelt. Spreker meent dat het roeien is met de riemen die je hebt omdat je lokaal veel niet kunt of mag. Via het actieplan wordt voorgesteld wel een aantal maatregelen te nemen, waarvan sommige wellicht in de praktijk niet houdbaar blijken te zijn. Spreker zou hier vooraf meer over willen weten om niet verrast te worden als een plan bij de rechter sneuvelt.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dat maar stelt dat ook dat dat betekent dat een stel met een hoog inkomen alsnog aanspraak kan maken op deze woningen. Daarnaast is er de mogelijkheid om in het segment middenhuur wel deze afspraken te maken. Gevraagd wordt of de heer Wijmenga het met de PvdA eens is dat, zolang dit bij koop niet goed te regelen is, de huurwoningen voorrang moeten krijgen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt dat bij koopwoningen mensen wel vermogen opbouwen en gemakkelijker een wooncarrière kunnen starten dan vanuit huur. Het is spreker daarom wel een lief ding waard als ook betaalbare koop in de stad kan komen en gehouden kan worden. Echter, de Huisvestingswet is hier beperkend in met betrekking tot het toelatingsbeleid. Spreker vindt dit een lastig punt en meent dat je zowel middenhuur als middenkoop nodig hebt.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan deze vraag ook te hebben gesteld en is benieuwd naar het antwoord met betrekking tot de Huisvestingswet die ter consultatie voorligt voor met name het doelgroepenbeleid.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan aan te sluiten bij de vraag van de heer Van der Marel. Spreker heeft niet meegedaan aan de schriftelijke vragen omdat gevraagd wordt naar een toelatingsbeleid waarbij bepaalde beroepsgroepen voorrang krijgen. Spreker meent dat dat ook een lastig punt is als je woningen in een fonds zou onderbrengen. De vraag daarbij is wie je van de woningen uit dat fonds laat profiteren.

De heer Van der Marel (VVD) stelt dat als je dit voor bepaalde beroepsgroepen mogelijk maakt, er een koppeling is met een bepaald inkomen. Spreker vraagt wat de heer Wijmenga daar van denkt.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat een van de voorgestelde beroepsgroepen de zorg is. In de zorg verdienen bepaalde mensen veel meer dan anderen. Artsen in een maatschap of artsen in loondienst maakt een behoorlijk verschil qua inkomen. Daarom vindt spreker dit een lastig punt van de vragen die gesteld zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de ChristenUnie het niet met Stadsbelang Utrecht eens is dat dit en privaatrechtelijke sfeer gezocht moet worden in plaats van publiekrechtelijk.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt daar te weinig ervaring mee te hebben en daarom geen antwoord te kunnen geven op deze vraag.

De heer Schipper (SP) geeft aan het in acht jaar nog nooit zo eens te zijn geweest met Student&Starter. Spreker is het ook eens met de conclusie dat het aanmodderen in de marge is. Zonder vergaande beperkingen over speculatie op het gebied van vastgoed en grond op landelijk gebied zal dit punt nooit dichtgeregeld kunnen worden. Dat betekent overigens niet dat je niet moet doen wat er wordt voorgesteld. Spreker meent dat er in het voorstel punten zitten die voor de SP passend zijn. Er dient dan ook gedaan te worden wat gedaan kan worden maar spreker meent dat het allemaal wel boterzacht is.

De heer Essabiri (Denk) geeft aan dat zijn collega de vorige keer al een bijdrage heeft geleverd.

De voorzitter stelt dat hiermee de eerste termijn met de inbreng van de commissieleden afgesloten kan worden en geeft het woord aan wethouder Diepeveen.

Wethouder Diepeveen meent dat dit een grotere uitdaging is dan normaal omdat dit debat vijf weken geleden is begonnen met de inbreng van vijf fracties. Het debat wordt nu voortgezet en de wethouder meent dat het algemene beeld van instemming oprijst uit de commissie terwijl er ook het besef is dat er op lokaal niveau wel iets gedaan kan worden maar dat de fundamentele kwesties rondom de koopmarkt toch vooral bij de Rijksoverheid liggen. Het adagium is om wel lokaal te doen wat mogelijk is.
Student&Starter vroeg naar de lobbyagenda en de wethouder licht toe dat vorige colleges hier al constant aandacht voor hebben gevraagd. Er is een klein begin gemaakt met de hypotheekrenteaftrek. De urgentie is groot en talrijke wetenschappelijke instituten hebben advies uitgebracht hierover. De wethouder meent dat het tij gunstig zou kunnen zijn, met de lage rentestand, om de koop- en de huursector wat meer vergelijkbaar te maken. Hier is veel behoefte aan.
Dit lokale actieplan komt voort uit het actieplan Middenhuur dat eind 2017 door de raad is vastgesteld. Koop is ingewikkelder dan huur maar er wordt toch zoveel mogelijk de analogie gezocht.
Er is gevraagd wanneer er concrete voorstellen komen en de werkgroep licht toe dat er op een breed front wordt gewerkt. De opkoopbescherming is duidelijk en hier zal in januari mee gekomen worden zoals aangekondigd tijdens de technische sessie. Besluitvorming kan dan in maart plaatsvinden. Op dit moment worden gesprekken gevoerd die vooruit lopen op het actieplan omdat de verwachting was dat het positief ontvangen zou worden, met de Kopgroep van het Stadsakkoord. De Kopgroep en de partners willen meedenken, ook bijvoorbeeld over het maken van privaatrechtelijke anterieure afspraken over het bij voorrang toekennen op basis van inkomen. Eisen stellen via de huisvestingsregeling kan niet voor de koopsector worden geregeld maar de partners zijn wel in voor een pilot gericht op het bij voorrang toekennen. De gemeente wil hier op korte termijn mee starten om te zien of dat stand houdt en of goedkope koop ook ten goede komt aan de primaire doelgroep.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of er een stadsbreed apart resultaat komt uit de gesprekken met de Kopgroep of dat dit per project gaat gebeuren.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat het per project gaat, zoals het ook bij de Middenhuur is opgebouwd.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan positief te zijn over een pilot en vraagt waarom niet meteen in het actieplan wordt vastgelegd dat de raad graag zo een voorkeursregeling ziet. Spreker vraagt of dit niet in elke anterieure overeenkomst opgenomen kan worden.

Wethouder Diepeveen licht toe dat er een beslispunt is opgenomen om stappen te gaan zetten in het aanbieden aan middeninkomens. De gemeente heeft hier de andere partijen voor nodig. Nu deze bereidheid er is wil het college stappen gaan zetten zodat bij concrete projecten de betaalbare koop bij voorrang wordt toegewezen aan middeninkomens.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat de wethouder een zorgvuldig proces doorloopt. Vanuit GroenLinks is er echter ook de wens om snel te lopen en om vast te leggen dat de raad dit overal wil, en niet alleen bij de ontwikkelaars die nu goedwillend zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat in het beslispunt staat dat ontwikkelaars worden gevraagd om bij voorrang toe te wijzen en de markt kennende, is dat voor de wethouder best een opgave. De PvdA zoekt naar hoe dit strakker vastgelegd kan worden. Er is gesproken over erfpacht en over een fonds en spreker vraagt of een van deze middelen kan helpen om dwingender te worden.

Wethouder Diepeveen meent dat de kans om te komen tot een bredere doorvoering van het voorrangsprincipe voor middengroepen bij betaalbare koop aanzienlijk toeneemt als de gemeente door middel van een aantal pilots kan laten zien dat het werkt en dat het kan. De voorlopers zijn dus nodig om de trageren of niet-willenden over de streep te trekken. Het is belangrijk om hier ervaring mee op te doen en de wethouder pleit dan ook, vanuit vastberadenheid, en vanuit bereidheid vanuit de markt, voor het zetten van deze stappen om het later breder te kunnen voortzetten.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat als het pilots zijn, waarbij dit punt niet juridisch wordt vastgelegd, het voor de fractie geen rust geeft dat het in de toekomst goed zal blijven gaan. De wethouder wordt opgeroepen ook te proberen de voorrangsregeling juridisch vast te leggen.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat hij daar ook op doelde met de anterieure overeenkomsten, dan daar dienen de pilots voor met de marktpartijen die hier nu wel iets voor voelen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet de blijvende betaalbaarheid bij doorverkoop naar een volgende eigenaar niet. Spreker steunt de heer Van der Zweth in de woorden dat juist die borging stevig ingeregeld moet worden. Dat is de reden waarom spreker de suggestie van erfpacht heeft gedaan.

Wethouder Diepeveen licht toe al te hebben aangegeven dat de opkoopbescherming en de toewijzingsregeling aanstaande zijn, al kan hij hier nog geen harde termijn aan hangen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met Opmaat over de doorontwikkeling van Koopgarant in combinatie met fondsvorming en erfpacht. Het instrument van erfpacht is afgestoft en het college vindt het interessant om te kijken naar de mogelijkheden. In Leidsche Rijn wordt dit al ingezet waarbij het grondrecht is afgescheiden van het vastgoed en dat draagt bij aan betere betaalbaarheid en aan blijvende borging.
Er wordt gesproken met de stichting Volkshuisvesting Nederland over de starterslening en fondsvorming. Deze stappen zijn na het aanbieden van het actieplan aan de raad in de zomer gezet.
De heer Wijmenga vroeg naar kruisbestuiving met de wooncoöperatie en de wethouder licht toe dat het college het initiatievenblok in Zuilense Vecht daarbij voor ogen heeft. Ook dat is een manier om te werken aan langjarige borging van betaalbare koop.
Bij het debat over de Merwedekanaalzone zijn afspraken toegevoegd aan de SOK met marktpartijen over een ondergrens. Hier zal de wethouder later op terugkomen. Daarnaast wordt er actief gekeken naar pilots bij gebiedsontwikkelingen.
De wethouder geeft aan de verschillende beslispunten af te willen lopen.
Met betrekking tot de zelfbewoningsplicht is het voorstel om deze op te trekken naar twee keer NHG. Er is gevraagd naar de juridische haalbaarheid en de wethouder licht toe dat dit privaatrechtelijk mogelijk is. Omdat het nieuwbouw betreft denkt het college dat een flink hogere zelfbewoningsplichtprijsgrens kan bijdragen aan het doel van betaalbare koop. Dit omdat nieuwbouw bij kan dragen aan doorstroming waardoor er weer andere woningen vrijkomen. Omdat het anterieure afspraken betreft en omdat het privaatrechtelijk is, zijn er meer mogelijkheden dan wanneer dit publiekrechtelijk gedaan zou worden. Dit omdat er aan de opkoopbescherming een zwaardere toets zit, vanwege de juridische inbreuk op het eigendomsrecht. Bij een nieuwbouwwoning kun je zeggen dat het een nieuwe situatie betreft waarbij beide partijen op de hoogte zijn van de afspraken. Het betreft een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar, langer is niet mogelijk.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt of de twee keer NHG alleen voor nieuwbouw geldt en dat voor de opkoopbescherming een andere grens telt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat de zelfbewoningsplicht een privaatrechtelijk instrument is en de opkoopbescherming is een publiekrechtelijk instrument. Dit komt vanaf 1 januari en vraagt om een heel goede onderbouwing. Een tweede verschil is dat je de zelfbewoningsplicht in zet bij nieuwbouw en dat de opkoopbescherming voor bestaande bouw wordt gehanteerd. Evenwel, als een nieuwbouwwoning opgeleverd is, valt deze onder de bestaande bouw.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de vijf jaar wel opgerekt kan worden als onderdeel van een onderhandelingsresultaat.

Wethouder Diepeveen geeft aan hier in de tweede termijn op terug te willen komen.
Er is gevraagd naar de twee grenzen voor de NHG. Het verschil zit in het NHG-regime zelf dat door het college gevolgd wordt. 325.000 euro is de gewone grens en 344.500 euro is de grens als er een pakket duurzaamheidsmaatregelen in een woning zit dat uitgaat boven het Bouwbesluit. De logica daarachter is dat met de duurzaamheidsmaatregelen de energiekosten lager zijn.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) vraagt naar de handhaafbaarheid en of de gemeente deze informatie over woningen heeft.

Wethouder Diepeveen licht toe dat hier op gehandhaafd kan worden omdat er ook over de maatregelen anterieure afspraken worden gemaakt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of er niet voor gekozen kan worden om altijd op de onderste grens te sturen omdat de woningen al duur genoeg zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) licht toe dat het hem om de twee NHG-grenzen gaat.

Wethouder Diepeveen pleit daar niet voor omdat je dan potentieel mensen een heel duurzame woning onthoudt. Mensen die een duurzame woning kopen, komen er via de woonlastenbenadering uiteindelijk niet slechter van af.

Wethouder Diepeveen licht toe dat bij nu bij sub b. van beslispunt 2 is aangekomen, het stellen van een ondergrens naar analogie van het actieplan Middenhuur. De wethouder hoort enerzijds de PvdA, GroenLinks en het CDA oproepen om de ondergrens niet ook als bovengrens te beschouwen en om naar differentiatie en andere mogelijkheden te kijken. Anderzijds vroeg de heer Koning van D66 vijf weken geleden of je jezelf daar niet te veel mee klem zet, omdat je soms ook met kleinere studio's wilt kunnen werken. Uit het onderzoek van Rebel en Springco blijkt dat je in de huidige situatie rondom het wonen in Utrecht nog steeds kunt differentiëren boven de ondergrens, terwijl je nog onder de NHG-grens blijft. Daar is ruimte voor dat is nu ook op het Defensieterrein te zien. Hier is een differentiatie van ongeveer 45 tot 55 vierkante meter. Dat wil niet zeggen dat dit voor de eeuwigheid is, de opwaartse druk is gigantisch. Het college wil dit goed in de gaten houden en daarom wordt ook gekeken naar erfpacht, Woongarant en fondsvorming om zo ook na mutatie betaalbaarheid langjarig in stand gehouden kan worden. De ondergrens is nu dus nog niet de bovengrens. In beslispunt 2.b staat ook genoemd dat maatwerk bij bijzondere innovatie woonvormen mogelijk is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bijzondere vormen met gemeenschappelijke ruimtes. Dit zou in individuele settings kunnen leiden tot een kleiner vloeroppervlak dan de ondergrens.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) licht toe dat D66 vreest dat ontwikkelaars alleen nog maar huizen gaan bouwen van 355.000 euro en niet meer goedkoper omdat die huizen niet in het actieplan betaalbare koop staan. Gevraagd wordt hoe de wethouder daar tegen aan kijkt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat D66 goedkope koop weer onder de aandacht wil brengen. De wethouder meent dat gekeken moet worden hoe de maatregel uitpakt. Er wordt gewerkt met een staffel. Als je stelt dat de bovengrens op de NHG-grens ligt kun je bovengrens koppelen aan een metrage zoals ook in actieplan Middenhuur is gedaan. Als je bij een ontwikkeling een woning van 250.000 euro aanbiedt, dan is het volgens de staffel denkbaar dat je dan op een lager metrage uitkomt. De ondergrens wordt juist gelegd om de prijs/kwaliteitverhouding in het gareel te houden.

De wethouder heeft al aangegeven dat er ruimte is voor differentiatie in vierkante meters. Op deze manier biedt het actieplan daar ook ruimte voor.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat er best wat prikkels zijn, ook in het Bouwbesluit, om kleiner te gaan bouwen, rond de 50 vierkante meter. Spreker vraagt hoe er prikkels ingebouwd worden om ook grotere woningen te bouwen.

Wethouder Diepeveen vraagt of mevrouw Zwinkels zelf ideeën heeft over hoe je dat zou kunnen doen. Vooral bij grotere ontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone zie je dat marktpartijen niet de behoefte hebben om heel veel van het zelfde binnen korte tijd op de markt te brengen en dat zij door te differentiëren verschillende doelgroepen willen aanspreken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) zoekt naar de scherpte in het plan. Als er aangesloten wordt bij het actieplan Middenhuur, kan er afhankelijk van het gebied niet kleiner gebouwd worden dan 40 of 50 vierkante meter om nog betaalbare koop genoemd te mogen worden. Spreker meende deze zekerheid in het plan te hebben gelezen maar begint na de reactie van de wethouder daar aan te twijfelen.

Wethouder Diepeveen stelt dat in het raadsvoorstel staat dat aangesloten wordt bij de kwalitatieve ondergrens die wordt gehanteerd voor Middenhuur. De vraag van D66 was of goedkope koop wordt uitgesloten en dat is niet het geval. Goedkope koop blijft mogelijk maar dan moet je wel dooredeneren op de prijs- en metragegrenzen die in dit actieplan Betaalbare koop gehanteerd worden. Als een ontwikkelaar studio's van 35 vierkante meter zou willen bouwen, dan kwalificeert zich dat niet als betaalbare koop, dan wordt het een andere categorie maar de redenering vanuit het actieplan betaalbare koop is daar dan ook valide.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan met dat antwoord uit de voeten te kunnen. Voor GroenLinks is het belangrijk dat er voldoende sociale huur is, de 35%, voldoende woningen voor de middencategorie, 25% en daarbij is het belangrijk dat het kwalitatief goede woningen zijn zodat je gezinnen ook in de stad kunt houden. Spreker meent dat juist daar voor de ondergrens heel relevant is.

Wethouder Diepeveen geeft aan het daarmee eens te zijn en voegt toe ook iets gezegd te hebben over bijzondere woonvormen.
Beslispunt c gaat over het benutten van kansen. GroenLinks en de PvdA hebben gezegd dat het benutten van kansen ook afhankelijk is van de borging. De fracties zijn minder enthousiast over betaalbare koop als er niet genoeg borging is en de wethouder licht toe dat het college het daar mee eens is. Dat is ook de reden waarom hier sterk op ingezet wordt. Nu kan het nog, maar als de huidige prijsontwikkeling zich doorzet zal het over twee of drie jaar niet meer kunnen. Het CDA vroeg of het mogelijk is om percentages vast te leggen, D66 was daar ook naar op zoek. Dat lijkt de wethouder aan het eind van een raadsperiode waar de afspraken in de Woonvisie gebaseerd zijn op 35% sociaal, 25% middensegment, bestaande uit een mix van middenhuur en betaalbare koop, niet verstandig. Er wordt een smal pad bewandelt waarbij wordt geprobeerd om de betaalbare koop in het gareel te krijgen, maar ook duidelijk is dat daar minder borging in zit dan in de middenhuur, met een exploitatietermijn van 20 jaar. Er is echter ook behoefte aan betaalbare koop. In de Merwedekanaalzone is de 25% zo verdeeld dat er minimaal 15% middenhuur moet zijn en maximaal 10% betaalbare koop. Dat is een verdeling in een gebiedsontwikkeling en het college ziet er niets in om dit stadsbreed vast te gaan leggen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan zich te kunnen voorstellen dat het percentage per wijk of buurt verschilt. Spreker is op zoek naar de ambitie van het college op dit punt. Wat het CDA betreft gaat het percentage middensegment nog verder omhoog. Ook al is de borging nog niet helemaal op orde, er is in de stad wel behoefte aan koop. De wethouder wordt gevraagd of hij dat deelt en wat de raad op dit gebied nog kan verwachten. Spreker overweegt zelf met een voorstel te komen.

Wethouder Diepeveen stelt dat dit voorstel niet is geschreven vanuit de gedachte de betaalbare koop niet belangrijk zou zijn. De heer Van der Marel sprak over bezitsvorming en de verschillende fracties denken hier verschillend over. Het college heeft aangegeven dat koop in buurtjes en wijken een gunstige invloed kan hebben, net zoals sociale huur omdat daar vaak meer continuïteit

in de bewoning zit dan bij vrije sectorhuur. Het college heeft dus vooral vanuit de maatschappelijke en leefbaarheidsaspecten gedacht.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat de vraag van het CDA meer gericht was op hoeveel meer betaalbare koop er toegevoegd gaat worden aan de hand van dit voorstel. Spreker vraagt wat het einddoel van het college is op dit gebied en wanneer het plan geslaagd is.

Wethouder Diepeveen geeft aan hier geen aantallen aan te hangen. Bij de Merwedekanaalzone gaat het om 1.500 woningen waarvan minimaal 900 middenhuur en maximaal 600 betaalbare koopwoningen. Dat lijkt de wethouder geen geringe inzet. Nadere afspraken over percentages of aantallen lijkt de wethouder eventueel iets voor een nieuwe coalitieperiode, er wordt nu met het percentage van 25% gewerkt.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan vermogensopbouw als motief te hebben benoemd voor koop. De wethouder sprak over binding en dat is ook een goed motief, evenals de behoefte in de stad. Bij de evaluatie van het actieplan Middenhuur staat beschreven dat de meeste mensen hun huurhuis in het middensegment als tussenstap zien naar een koopwoning. Dat betekent dat er een intrinsieke behoefte is.

Wethouder Diepeveen onderkent dat ook en is daarom ook met dit actieplan gekomen.
De wethouder deelt mee dat de opkoopbescherming in bewerking is. Er zijn gegevens opgevraagd bij het Kadaster en er liggen verschillende aanvliegroutes om te komen tot een gedegen juridisch houdbaar voorstel voor de opkoopbescherming. Het college zal hier in januari 2022 mee komen. De wethouder heeft gisteren met zijn G5-collega's gesproken en bij de grote steden, en breder in het land is er gretigheid en belangstelling om dit middel snel in te voeren. Rotterdam voert het, zij het wat beperkter per januari al in. Er wordt hard aan gewerkt en begin volgend jaar zal hier het goede debat over gevoerd worden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan het voorstel van Amsterdam te hebben gezien en hun gedegen onderbouwing was 60% van de woningvoorraad en dat ziet D66 voor Utrecht ook wel zitten. Gevraagd wordt of de wethouder daar ook zo over denkt.

Wethouder Diepeveen antwoordt niet ongevoelig te zijn voor wat andere steden aan onderbouwing doen. Hier zal goed naar worden gekeken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) roept op om verder te gaan dan Amsterdam zodat nog meer woningen beschermd worden en meer starters een kans krijgen ten opzichte van beleggers.

Wethouder Diepeveen licht toe dat in het actieplan opgenomen is dat Utrecht er op mikt om de opkoopbescherming een werkzaam instrument te laten zijn. Dit zo breed mogelijk over de hele stad en zo hoog mogelijk binnen de wettelijke grenzen.
De ChristenUnie vroeg naar het opschroeven van de prijzen van de omzettingsvergunning. Er is een relatie tussen omzetten en splitsen en de opkoopbescherming. De wethouder meent dat hier rekening mee gehouden dient te worden bij het leggen van de grens van de opkoopbescherming. De wethouder wenst daar niet veel meer over te zeggen omdat het anders waarschijnlijk uitlokking wordt.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan ook te hebben gevraagd of de hoogte van de leges meegenomen wordt. Dit als mogelijke maatregel om ongewenste omzetting tegen te gaan.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit onderwerp ook bij de huisvestingsverordening aan de orde komt. Begin 2022 zal er een verrijkte evaluatie van het omzetten en splitsen gekomen worden en dan zal het college hier op terugkomen.
De wethouder heeft al aangegeven dat een koopcoöperatie voor een deel ook een betaalbare koopcoöperatie kan zijn. Het college is bezig met de uitvoering van het initiatiefvoorstel. De wethouder heeft het initiatiefvoorstel nooit zo gelezen dat het over een hele grote massa gaat. De wethouder meent dat het en en is en niet of of.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan bedoeld te hebben dat de bulk ligt bij mensen die op zoek zijn naar een normale betaalbare koopwoning voor de gewone Utrechter en spreker meent

dat het college zich daar op zou moeten concentreren en niet op de bijzondere woonvormen die een aantal keer in het raadsvoorstel worden genoemd.

Wethouder Diepeveen meent dat alle Utrechters gewoon zijn. De wethouder meent dat de initiatiefnemers hebben verwezen naar Amsterdam waar de coöperatieve vorm gen 100 en ook geen 50% is van het betaalbare segment.
De wethouder geeft met betrekking tot het aanbieden aan middeninkomens aan zich het vastklikken aan erfpachtvoorwaarden te kunnen voorstellen.
Richting de heer Wijmenga merkt de wethouder op dat als er publiekrechtelijk geen basis is, zoals in de huisvestingswet, er nog altijd privaatrechtelijk afspraken gemaakt kunnen worden.
Richting de heer Van der Zweth licht de wethouder toe dat de toewijzing of het aanbieden aan middeninkomens niet per se op het fonds hangt. Het kan goed samengaan, bijvoorbeeld met de terugkoopregeling. Maar ook los daar van kan dit.
Met betrekking tot het langjarig betaalbaar houden heeft de wethouder al aangegeven dat dit pad naarstig wordt verkend. De wethouder verwacht dat het college nog voor het einde van deze raads- en bestuursperiode hier bij de raad op terugkomt. Dat zal een tussenbericht zijn, en nog niet een uitgewerkt fonds, maar dan kan al wel het debat gevoerd worden.
De VVD vroeg of de koopprijs bij wederverkoop genormeerd is en de wethouder licht toe dat daar berekeningen onder zitten. Ede en Zaanstad die allebei met dit bijltje hakken met de Koopgarantregeling specifiek hebben afgesproken op basis van welke parameters de terugkoopregeling wordt berekend. Het college wil daar op voortborduren. Het is dus inderdaad geoormerkt, niet vastgelegd op een bedrag maar wel op een berekeningsmethode.

Gemiste antwoorden

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan te hebben gevraagd naar de impact op sociale huur. Spreker heeft ook gevraagd of er in de onderzoeken naar het fonds iets kan worden meegenomen over duurzaamheid en diervriendelijk en natuurinclusief bouwen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan gevraagd te hebben naar de kaders die het college zelf zou willen stellen aan het gebruik maken van de afwijkingsbevoegheden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gevraagd naar de wijk- en buurtgerichtheid van het actieplan. Spreker vraagt of er ook nog andere selectiecriteria komen bij het fonds en of de raad daar een kaderstellende rol in heeft. Spreker is benieuwd naar de reactie van de wethouder op de gemiddelde ondergrens qua vierkante meters.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) licht toe aan te hebben gegeven dat goedkope koop als aparte categorie meegenomen zou moeten worden omdat daar zo veel wordt afgeweken van de kaders voor de middenhuur.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan te hebben gevraagd naar de eventuele invloed van de wijziging in de Huisvestingswet met betrekking tot het doelgroepenbeleid en de doorstroming van inwoners van Utrecht.

Wethouder Diepeveen geeft aan geen impact te zien op de sociale huur, het gaat meer over de communicerende vaten van middenhuur en betaalbare koop. De duurzaamheid zit ingebakken in de verhoogde NHG-grens. In het algemeen is er stimulerend beleid met betrekking tot diervriendelijkheid en dat geldt ook bij deze categorie.
Het college heeft de regeling voor het kunnen afwijken op basis van ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid niet anders willen maken dan zoals die staan in het actieplan Middenhuur. De verantwoording zal dan ook via dezelfde cyclus verlopen met de peilstok en de MPR.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt zich af hoe je in dezen zelfcontrole behoudt, wanneer je onderhandelingen in gaat met een ontwikkelaar en niet te snel prijs geeft. Spreker vraagt hoe de gemeente op haar strepen blijft staan om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk wordt afgeweken van de normen.

Wethouder Diepeveen stelt dat er afwijkingen zullen blijven. Zoals bij het actieplan Middenhuur is gebleken dat het college hier maar heel zelden een beroep op heeft gedaan. De wethouder

herinnert zich de Merwedekanaalzone waar niet over een nacht ijs is gegaan en waar niet iedereen tevreden over was. Er is wel op verschillende momenten richting de raad gecommuniceerd hierover en op die lijn zal het college door gaan.
Richting mevrouw Zwinkels merkt de wethouder dat de component van wijk- en buurtgericht deels al in het actieplan Middenhuur zit. Later vandaag wordt over de evaluatie gesproken waarbij te zien is dat er aanzetten zijn bij partners waarbij geëvalueerd is om te kijken of dit nog specifieker gemaakt kan worden. In het voorliggende plan wordt volstaan met de oproep om deze analogie te bewaken. Het college is nog niet toe aan andere selectiecriteria voor het fonds. Hier zal bij de verdere vormgeving van het fonds op teruggekomen worden.
De wethouder meent dat een gemiddelde ondergrens niet verstandig is. Bij de middenhuur wordt dit ook niet gedaan. Een duidelijke en herkenbare ondergrens lijkt het college de beste oplossing.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of dit wel aanvullend kan op een minimale absolute eis.

Wethouder Diepeveen geeft aan niet te zien hoe je dat aanvullend zou kunnen doen. Er is een minimale eis in metrage en het schiet de wethouder nog niet te binnen hoe je aanvullend een gemiddelde zou kunnen hanteren.
Er is nu nog niet gekozen voor goedkope koop als een aparte categorie. Er zou in allerijl een actieplan Goedkope koop kunnen komen, de wethouder ziet bijna een initiatiefvoorstel van de heer Bos aankomen, maar er kan ook de komende tijd gekeken worden naar de mogelijkheden voor goedkope koop en aan de hand van ervaringen dit opbouwen in een vorm zoals het voorliggende voorstel. De wethouder voelt meer voor het laatste.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er geen antwoord wordt gegeven op zijn vraag. Spreker ziet dat het noodzakelijk is om met een aparte categorie goedkope koop te komen omdat er inbreuk wordt gedaan aan de gestelde kaders.

Wethouder Diepeveen geeft aan zijn reactie al te hebben gegeven.
De VVD vroeg naar de consultatie over de Huisvestingswet. Het college zal naar beste vermogen antwoord geven op de nieuwe set die er aan komt en zal bij de consultatie inbreng leveren. Het college kijkt met belangstelling uit naar welke mogelijkheden dat biedt. In het kader van de evaluatie van de huisvestingsverordening heeft het college gezegd dat het bij de bredere evaluatie zal terugkomen op hoe het doelgroepenbeleid voor de leraar, verpleger en politieagent werkt en of er reden en aanleiding is om hier wat stevigers van te maken.

De voorzitter stelt vast dat dit het einde is van de beantwoording in de eerste termijn.

Tweede termijn

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan tevreden te zijn over de beantwoording van de wethouder op het gebied van de inkomenseisen en meent dat dit steviger was dan hoe het in het actieplan is verwoord. Daar staat dat ontwikkelaars gevraagd worden en de wethouder heeft nu gezegd dat er pilots worden gedaan om te kijken hoe dit juridisch vastgelegd kan worden. spreker vraagt dat of, als er pilots gedaan worden, dat betekent dat betaalbare koop alleen in de pilots wordt gedaan en nog niet op andere plekken. Als er wel elders ook al betaalbare koop wordt gedaan, is vraag of er gemonitord gaat worden om te zien bij wat voor inkomens de woningen terecht zijn gekomen. Als dit gemonitord wordt vraagt spreker of de raad daar iets over te horen krijgt en of de raad hier iets van kan vinden. Spreker licht toe dat de PvdA het voorstel steunt.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat je vooral ex ante moet toetsen of de inkomensgrens passend is omdat mensen kort na de koop van een woning een veel hoger inkomen zouden kunnen krijgen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat natuurlijk niet gezegd wordt dat mensen te veel zijn gaan verdienen en de woning terug moeten geven. Het erom een beeld te krijgen of het bij de goede inkomens terecht komt. Dat gaat inderdaad over het moment van aanschaf.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat Student&Starter over het algemeen blij is met het voorstel. De fractie is echter nog niet helemaal blij met de beantwoording op het punt van de afwijkingsbevoegdheid. Spreker geeft aan op dit gebied wellicht met een voorstel te zullen komen.

Spreker licht toe dat het merendeel van zijn bezwaren niet aan de wethouder maar aan de landelijke politiek waren gericht.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan het college te steunen in de instrumenten die het wil benutten. Daarom is er ook steun voor dit voorstel. Het CDA zal nog wel met een aantal aanvullende voorstellen komen. Spreker wacht nog op het antwoord van de wethouder in de tweede termijn.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks blij is met het voorstel. Het is voor de fractie belangrijk dat er een duidelijke ondergrens wordt gedefinieerd met betrekking tot betaalbare koop omdat nu te zien is dat het actieplan Middenhuur wordt omzeild via betaalbare koop door het bouwen van veel te kleine studio's. GroenLinks wil wel kijken hoe ervoor gezorgd kan worden dat de betaalbare koop ook echt bij de inkomensgroepen terecht komen die die woningen het hardst nodig hebben. De fractie wil dat er zo snel mogelijk een invulling komt voor het fonds zodat betaalbare koopwoningen betaalbaar blijven en niet alleen een cadeau zijn voor de eerste eigenaren.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) dankt de wethouder voor de beantwoording van de vragen. D66 zal wellicht met wat voorstellen komen richting de raad. De fractie is het eens met het actieplan en bemoedigt het college om zo snel mogelijk tot uitvoering te komen zodat er meer betaalbare koop gebouwd gaat worden.

Wethouder Diepeveen geeft aan nog geen antwoord te hebben op de vraag van mevrouw Zwinkels over het verlengen van de zelfbewoningsplicht als je daar minnelijk uitkomt. De wethouder stelt voor hier voorafgaand aan de raadsbehandeling op terug te willen komen.
Het lijkt de wethouder niet verstandig om alleen betaalbare koop te doen als er afspraken gemaakt kunnen worden met marktpartijen over de toewijzing. Het college ziet echter op dit gebied wel kansen en mogelijkheden voor pilots. De wethouder heeft al toegezegd hier binnenkort op terug te zullen komen, alsook op de stappen die worden gezet richting fondsvorming. De suggestie van de PvdA om te monitoren waar de woningen terecht komen neemt de wethouder graag over. Verder geeft de wethouder aan de verschillende aanmoedigingen te hebben gehoord.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt dat er net een halve toezegging werd gedaan rondom het fonds. Spreker heeft vragen over het fonds gesteld en daarbij was het antwoord dat het college nog niet zo ver is. Gevraagd wordt of de wethouder de commissie iets meer mee kan nemen in hoe het proces nu verder gaat en welke toezeggingen hij heeft gedaan voor de komende maanden.

De voorzitter geeft aan twee toezeggingen te hebben genoteerd. De raad ontvangt voor de verkiezingen informatie over de pilot koopcoöperaties. De raad ontvangt in Q1 2022 aanvullende informatie over de uitwerking van de maatregelen uit het actieplan Betaalbare koop voor de iets langere termijn.
De voorzitter stelt vast dat er voorstellen zijn aangekondigd en dat dit punt al B-punt wordt doorgeleid. De voorzitter vraagt naar voorstellen met betrekking tot de bespreektijd.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt 30 minuten voor.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) geeft aan aan 60 minuten te denken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat 45 minuten voldoende moet zijn.

De voorzitter stelt vast dat de commissie akkoord gaat met 45 minuten.
De voorzitter stelt voor om na een korte schorsing door te gaan en een start te maken met het volgende onderwerp dat om 14.00 uur gepland staat.

De heer Schipper (SP) is hier voor maar geeft ook aan om 13.00 uur bij het Presidium te moeten zijn.

De voorzitter stelt voor om 12.15 met het volgende agendapunt te willen beginnen en om de lunch tussen 13.00 en 14.00 uur te laten staan.
De voorzitter schorst de vergadering om 12.10 uur.

Toezeggingen

De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.

7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

De voorzitter, **de heer Vonk**, heropent de vergadering om 12.16 uur. De voorzitter meent dat 2019 2021 zou moeten zijn.

Wethouder Diepeveen stelt dat het een wijziging betreft van de Huisvestingsverordening die in 2019 is vastgesteld.

De heer Schipper (SP) memoreert dat hier in mei al een voorbereidend debat over is gevoerd. Het percentage lotingen kwam toe onder andere aan de orde. Tot de tevredenheid van de SP gaat dit percentage omlaag worden gebracht. De SP is echter wel in verwarring over wat er op dit gebied gebeurt. Sinds maart dit jaar heeft Jebber het beheer en de verhuur van complexen overgedragen aan SSH. Vanaf die tijd ziet de SP in de MAX en in het Buenos Aires-complex geen enkele verhuring meer via Woningnet. SSH heeft een eigen portaal waar de startersappartementen worden aangeboden maar daar heb je geen zicht op. Gevraagd wordt of de vrijkomende appartementen in deze complexen nog steeds worden verloot en of die meetellen voor het percentage van het aantal te verloten woningen. Spreker vraagt of er iets bekend is over de aantallen en hoe dit meetelt in het percentage. Gevraagd wordt waarom besloten is om het aanbod uit deze complexen uit Woningnet weg te halen terwijl de Trip en Soho nog wel op Woningnet verschijnen. Er is nu geen zicht meer op wat er gebeurt.
In mei is ook gesproken over jongerenlabels. Loting gebeurt nu vooral via de reguliere stuwcorporaties als Mitros en Portaal BoEx. Spreker meent dat de loting er is gekomen om mensen met een korte inschrijfduur kansen te geven. De SP ziet dit nu verdwijnen omdat er dit jaar maar drie woningen werden aangeboden met een jongerenlabel. De wethouder wordt om een reactie gevraagd. De SP is aardig content met het raadsvoorstel. Spreker vraagt zich wel af hoe het zit met de collegebevoegdheid om bepaalde gebieden aan te wijzen waar ook middeninkomens aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen. Spreker vraagt of de corporaties dit niet zelf kunnen regelen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat normaal gesproken de Huisvestingsverordening een flink politiek debat in de raad oplevert. Dit keer zijn echter alle politieke onderwerpen uitgesteld tot na de kerst. Spreker sluit aan bij de opmerkingen en vragen van de heer Schipper. GroenLinks meent dat het goed is als het mogelijk is om bepaalde sociale huurwoningen bij noodzaak ook te verlenen aan lage middeninkomens. De fractie wil wel zicht houden op hoe groot dit wordt. Zodat het niet al te veel met elkaar gaat concurreren. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat hier in ieder geval in de MPR over gerapporteerd wordt.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) stelt dat het voorstel voor het wijzigen van de tabel voor het aanpassen Van groot naar beter prima is voor D66. De fractie wil wel benadrukken dat de boel qua regulering niet dichtgetimmerd moet worden. Door steeds complexere regels zouden mensen tussen wal en schip kunnen vallen. D66 wil dat de corporaties bij dit soort regels meer ruimte krijgen voor maatwerk voor toewijzing. Zij kunnen de situatie beter inschatten dan het college. De wethouder wordt gevraagd hier op toe te zien.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat nu Van groot naar beter is verbreed en niet alleen meer voor ouderen is, er effecten zijn opgetreden die je nu weer moet gaan dempen. Spreker vraagt of je daar dan niet iets anders in zou moeten doen. D66 benadrukt dat er minder regels zouden moeten zijn maar spreker ziet juist dat regels proberen de negatieve effecten tegen te gaan.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat dat inderdaad lastig is. Het toevoegen van meer regels kan tot negatieve uitkomsten leiden. Spreker wil dat het college ervoor waakt dat, met alle goede bedoelingen, heel ingewikkelde tabellen worden gemaakt over wie in hoeveel vierkante meter past. Spreker ondersteunt wel de geest van de regeling.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat D66 vindt van de voorbeelden die zijn aangereikt tijdens de technische bijeenkomst zoals het gegeven dat mensen kunnen doorstromen naar een grotere woning in een wat mindere buurt om daarna naar een betere buurt te kunnen met misschien net een kamer minder. Spreker meent dat dat niet is hoe het beleid zou moeten werken.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) beaamt dat en stelt dat dat precies is wat ze bedoelt. Met goede intenties worden er allerlei regels verzonnen en dan pakt het toch verkeerd uit. Het college stelt nu een bewoontijd van een jaar voor en dat vindt D66 een goede oplossing voor dit probleem. Er zullen echter waarschijnlijk meer problemen komen die het college en de raad niet kunnen voorzien. Daarom wordt het college opgeroepen er voor te waken dat het niet te ingewikkeld wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat de partijen elkaar dan vinden. Spreker is benieuwd naar de andere bevinding dat vierkamerwoningen of -appartementen voor 37% worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens. Gevraagd wordt of D66 het met het CDA eens is dat daar regels voor gemaakt moeten worden om zo de bezetting goed op peil te houden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) antwoordt het daar mee eens te zijn. De vraag was dan ook hoe dat kan. Spreker meent dat het een uitkomst kan zijn van teveel regels en daarom is gevraagd om de corporaties meer ruimte te geven bij de toewijzing. De toewijzing vindt nu plaats via Woningnet en wie meer inschrijftijd heeft, heeft meer recht op een betere woning. Spreker meent dat corporaties meer zicht hebben op wie waar gaat wonen en daarom wil de fractie de corporaties ruimte geven voor dit soort situaties.
Spreker vervolgt geeft met betrekking tot het voorrang geven aan lagere middeninkomens bij de duurdere categorie sociale huur dat D66 hier lang voor heeft gepleit. Lagere middeninkomens voldoen vaak net niet aan de door de verhuurder gestelde eisen voor middenhuur en hebben vaak te hoge inkomens voor sociale huur. Daarom is dit een goede wijziging. De corporaties mogen al 15% van hun voorraad verhuren aan middeninkomens en gevraagd wordt waarom zij dit nu niet al doen. Een tweede zorg is hoe bekend deze regeling is onder de middeninkomens en hoe de juiste groep wordt bereikt. Gevraagd wordt aan welke specifieke situaties het college denkt om deze regel toe te passen en hoe het zit met de private aanbieders van sociale huur en of zij ook aan middeninkomens mogen verhuren.
Spreker wenst kort vooruit te kijken naar de aankomende wijzigingen. Spreker meent dat de lootwoningen juist bij jongeren terecht kwamen en bij mensen met een korte inschrijftijd en de fractie betreurt de motie hierover dan ook. De wethouder wordt gevraagd uit te leggen waarom een uitzondering op dit gebied Utrecht ten goede komt.
Met betrekking tot het beleid voor het omzetten en splitsen geeft spreker aan dat D66 nog steeds voorstander is van friendswoningen en vergunningsvrij wonen met drie personen. De fractie wil het college meegeven dat er serieus gekeken moet worden naar de vergunningsvrije optie en niet alleen gekeken wordt naar een lichtere vergunning.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan dat Student&Starter over het algemeen best tevreden is over de voorgestelde wijzigingen. Het college komt met vier concrete voorstellen om efficiënter om te gaan met de woningvoorraad en Student&Starter kan die voorstellen steunen. Student&Starter had wel meer willen doen in dit kader en vindt het teleurstellend dat er nog langer gewacht moet worden op de evaluatie van het beleid omtrent splitsen en omzetten. Juist door woningen te splitsen en om te zetten en door de grens van vergunningsvrij wonen op te rekken kan er nog efficiënter met de bestaande woningvoorraad omgegaan worden. Daar hoeft geen schop de grond voor in terwijl er wel meer mensen een dank boven het hoofd geboden kan worden. Student&Starter dringt er dan ook op aan dat de evaluatie van splitsen en omzetten na het kerstreces met prioriteit wordt behandeld. De fractie sluit aan bij de oproep van D66 op dit punt.
In sommige opzichten voelt het alsof er een stap terug wordt gedaan. Afgelopen voorjaar stemde een meerderheid van de raad in met het verlagen van het percentage te verloten sociale huurwoningen. Dit terwijl dit percentage net omhoog was gegaan. De regeling deed zijn werk en

de woningen kwamen terecht bij de doelgroep die die woningen nodig had. Juist door woningen te verloten maakt iedereen kans op een sociale huurwoning. Nu wordt deze kans weer afgepakt. Als je een woning nodig hebt in Utrecht en als je niet uit de stad komt, dan heb je pech. Je bent dan niet welkom in de stad en Student&Starter krijgt daar buikpijn van. De fractie vindt dat iedereen een kans moet maken op een sociale huurwoning en dat de verdeling van dit schaarse goed niet enkel gebeurt op basis van anciënniteit. Daarom kijkt de fractie ook met enige jaloezie naar het in deze regionale verordening voorgestelde percentage. De rest van de regio gaat wel voor 20% en biedt daarmee jonge starters een kans op een woning, terwijl Utrecht er over een aantal maanden weer op achteruit gaat.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan het voorstel om het percentage te verlagen niet gesteund te hebben. Spreker vindt de bijdrage van Student&Starter echter wel een beetje demagogisch omdat de vorige keer geconstateerd is dat de rest van de regio nauwelijks verloot en nog niet eens de 10% haalt. De ambitie om naar 20% te gaan is mooi, maar de vraag is of dat in de praktijk iets gaat opleveren.

De heer Koppelaar (Student&Starter) licht toe dat toen het in Utrecht nog 10% was, dit ook een lange tijd niet werd gehaald. Student&Starter heeft daar lang aan lopen sjorren en dat geldt ook voor de 20%. Dat het percentage is opgenomen houdt niet in dat gemeenten het ook halen. Spreker meent echter wel dat het goed is om daar naar te streven. Spreker vindt het jammer dat dit streven nu weer naar beneden wordt bijgeschroefd.
Spreker vervolgt en stelt dat Student&Starter best tevreden is met het huidige raadsvoorstel maar de fractie meent dat er nog veel winst te behalen valt zodat iedereen een plekje kan vinden in Utrecht en Student&Starter zal zich daar voor blijven zetten.

De heer Daniels (PVV) geeft aan dat de PVV met de voorgestelde wijzigingen kan instemmen. Het wijzigingsbesluit voor de Huisvestingsverordening is voor de PVV een mooi moment is om met het eigen stokpaardje te komen. De PVV is al meerdere keren begonnen over een buurtbindingsvoorrangsinitiatief, ook wel kernbinding genoemd. Op 13 oktober woonde fractiemedewerker Nagtegaal een avond bij van Ondiep overlegt. Daar bleek dat veel inwoners zouden willen dat hun kinderen in de buurt kunnen blijven wonen. Veel jonge Ondiepers willen dit ook. Het is hun buurtje en zij willen hun leven daar graag verder opbouwen. Met buurtbindingsvoorrang zouden deze Ondiepers in hun buurt kunnen blijven. Zo wordt het karakter van de buurt, ook voor de volgende generaties vastgehouden. De fractie heeft enige tijd geleden schriftelijke vragen gesteld met de titel: Voorrang voor buurtbewoners. In Amsterdam kan dit blijkbaar wel maar de antwoorden hier in Utrecht waren teleurstellend. Het college heeft gesteld dat in 74% van de gevallen een woning al wordt toegewezen aan Utrechters. De fractie begrijpt dat dit een mooi percentage is, maar voor de PVV mag dit nog wel wat ambitieuzer en meer buurtgericht. Door middel van het buurtbindingsvoorstel kan dit waargemaakt worden. De fractie zal dit voorstel omvormen tot een amendement. De fractie zal ook met een voorstel komen om statushouders van de lijst van urgent woningzoekenden af te halen, zoals genoemd in artikel 2.5.1 in de Huisvestingsverordening.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat statushouders mede-Utrechters zijn die het recht hebben om in Utrecht gehuisvest te worden. De PVV stelt nu voor om statushouders te weren en om ze eigenlijk uit Utrecht te zetten. Spreker vraagt waar die mensen dan naar toe moeten.

De heer Daniels (PVV) antwoordt dat zij in elk geval niet moeten naar de plek waar de woningnood het hoogst is. Het lijkt spreker niet de plek om die mensen hier voorrang te geven. Dat zou van de zotte zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt waar de woningnood niet hoog is en waar deze mensen volgens de PVV gedumpt zouden kunnen worden.

De heer Daniels (PVV) stelt dat de PVV ervoor is om instroom te beperken door opvang in de regio. Als zij echter hier zijn, is de PVV niet van plan hen in een van de meest begeerde plekken te huisvesten. Spreker denkt dan eerder aan andere provincies.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat statushouders rechthebbenden zijn. De PVV stelt nu voor om hen het recht te ontnemen en ze te dumpen in provincies waar ook geen woning te vinden is, dan wel uit te zetten naar het buitenland.

De heer Daniels (PVV) meent dat het noemen van andere provincies als dumpplekken enigszins denigrerend is. Spreker meent niet dat Nederland grotendeels uit dumpplekken bestaat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt de PVV de statushouders dan wil dumpen.

De heer Daniels (PVV) antwoordt dat het niet over dumpen gaat.
Spreker vervolgt en stelt dat het van de zotte is dat geboren Utrechters altijd met 1-0 achter staan, als het gaat om statushouders en daarom zal de PVV aan dat voorstel vasthouden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het CDA zich kan vinden in de meeste aanpassingen.
Spreker heeft al aangegeven zich zorgen te maken over de bezettingsgraad en de verbreding van Van groot naar beter. Het college wordt om een reactie gevraagd.
De fractie kan zich ook vinden in het voorstel om de vergunning voor drie personen lichter te maken. Spreker meent dat dit een mooie middenweg is waarbij zaken als leefbaarheid in ogenschouw genomen kunnen blijven worden.
Het CDA ziet graag een transformatie van lege kantoorpanden naar woningen en de wethouder wordt gevraagd of dat ook in de Huisvestingsverordening te regelen is.
Het CDA ziet graag buurtbinding voor ouderen ten behoeve van de doorstroming. Er is een pilot geweest met Mitros en de wethouder wordt gevraagd of hij kansen ziet om dat uit te breiden of via deze Huisvestingsverordening wat op te schalen.
Het viel de fractie op dat de definitie van een huishouden is aangepast naar een definitie die volgens het CDA juist wat achterhaald is. De wethouder wordt om een reflectie hierop gevraagd.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) wenst in te gaan op de invulling van de bezettingsnorm van kleine appartementen. Het was raar dat dit niet in de oorspronkelijke verordening stond en de PvdD vindt dat een eenpersoonshuishouden in een grote woning niet wenselijk is, en andersom ook niet. De PvdD steunt dit dus en hoopt dat dit bijdraagt aan de slaagkans van kleinere huishoudens. De PvdD steunt de gedachte van de voorrangsvolgorde voor grotere woningen. Spreker meent echter dat grote woningen ook heel geschikt kunnen zijn voor friendswoningen. Gevraagd wordt of de optie is besproken om dat als invulling voor de hele grote woningen te geven als er niet een heel groot huishouden op gereageerd heeft. Spreker vraagt hoe het zit met mensen die alleen een vriendschappelijke relatie met elkaar hebben en of zij ook als één huishouden op een dergelijke woning mogen reageren.
Spreker stelt dat de voorrang voor lage middeninkomens ten koste gaat van de beschikbaarheid voor lage inkomens. In de huidige situatie ziet de PvdD dat de lage middeninkomens er in de middenhuur ook niet tussenkomen. De PvdD heeft de zorg dat als de een wat meer voorrang krijgt dat ten koste gaat van de beschikbaarheid voor de lage inkomens.
De fractie is teleurgesteld dat de Van groot naar beter-regeling misbruikt wordt en dat mensen eerst doelbewust een groot appartement kiezen in een minder populaire wijk. De fractie vraagt zich af hoe het kan dat er bij die appartementen wel een eenpersoons- of kleinpersoonshuishouden in komt en dat niet direct een groot gezin voorrang heeft gekregen. Er zijn nu echter plannen om dit aan te scherpen en de PvdD zal dat steunen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat het verloten van woningen onrechtvaardig is. Het is goed dat er inspanning op is om dit te verlagen. Stadsbelang Utrecht zou hier eigenlijk helemaal van af willen. Sterker nog, Stadsbelang Utrecht wil van de Huisvestingsverordening af omdat de fractie meent dat het toewijzingsbeleid niet passend is. De fractie wil best op termijn niet-Utrechters huisvesten in Utrecht. Echter gezien de huidige situatie op de Utrechtse woningmarkt ziet de fractie dat het, zeker met betrekking tot sociale huurwoningen, dat het noodzakelijk is om voorrang te geven aan Utrechters. Op deze manier wil de fractie de wachttijd terugbrengen van elf jaar naar vier jaar. De fractie wil naar een lokale Huisvestingsverordening toe en wil af van de regionale Huisvestingsverordening. Dat kan door een verzoek te doen aan de provincie om de regionale verordening te herroepen. Dit lijkt wellicht niet solidair maar spreker meent dat de voorrang hard nodig is. Utrecht heeft op dit moment 33.400 actieve woningzoekenden en er komen per jaar maar 2.000 woningen vrij. Kijkend naar de toewijzing blijven er maar 1.000 woningen over voor reguliere woningzoekenden. Dat is veel te weinig en de slaagkans op een

sociale huurwoning was in 2019 5% en dit begint naar 2% te gaan. Het duurt nog wel even voordat er meer woningen worden toegevoegd. Dit gebeurt pas vanaf 2025. Er is een stijgend tekort aan sociale huurwoningen en dat noopt de gemeente tot herziening. Stadsbelang Utrecht zal zich hier voor inzetten.
De fractie wil de doorstroming bevorderen en in de naoorlogse woonsituatie was het huisvestingsbeleid vooral vraaggeoriënteerd, waarbij woningzoekenden zich in de gemeente inschreven en waarbij de gemeente na meldingen van leeggekomen woningen naar rato van urgentie en inschrijvingstermijn toewees. De fractie wil weer naar die situatie toe. De fractie wil naar een afdeling herhuisvesting van de gemeente waarbij deze toewijzing wordt vormgegeven. Stadsbelang Utrecht wil zich specifiek richten op grote woningen zodat de doorstroming bevorderd kan worden.
De fractie vindt dat een indicatiestelling van Wmo-cliënten en van de WLZ een andere huisvestingsbehoefte kan beïnvloeden, en dat dit moet worden meegenomen in het toewijzingsbeleid. Spreker meent dat dat op dit moment te weinig gebeurt. Een rolstoel- of rollatortoegankelijke woning zou dan gemeld moeten worden bij de eerder genoemde afdeling herhuisvesting.
De fractie zal proberen om door middel van amendering de Huisvestingsverordening aan te passen of te laten stoppen.

De heer Van der Zweth (PvdA) dankt voor het voorstel, het is belangrijk om Utrecht betaalbaar en leefbaar te maken. Dit staat sterk onder druk en de politiek heeft hier een rol in. De fractie steunt de voorstellen die het college doet zoals de stap naar minder loting en het snel en goed invoeren van de opkoopbescherming. Daarnaast is er steun voor het streven om grotere gezinnen ook daadwerkelijk in grotere woningen terecht te laten komen en de voorstellen voor verbetering van groot naar beter. In Amsterdam is deze regeling er ook en daar is sprake van huurbehoud in plaats van maximaal 50 euro huurstijging. Daar zit dan ook nog een verhuisregeling bij. Dat is dus wat royaler en kan het aantrekkelijk maken om deze stap te zetten en te zorgen voor doorstroming. De wethouder wordt gevraagd oh hij kansen ziet om het op deze manier ook in Utrecht aantrekkelijker te maken om te verhuizen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt zich af in hoeverre een huurverhoging van 50 euro het punt gaat zijn waarom mensen wel of niet willen doorverhuizen naar een betere en kleinere woning. Spreker vraagt of er geen betere argumenten zijn die vooral bij ouderen spelen om niet te willen verhuizen. Spreker vraagt of er bijvoorbeeld niet ingezet zou moeten worden op buurtbinding of hoe de adviezen van de verhuisadviseur uitgebreid kunnen worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat het en en is. Spreker meent dat 50 euro voor sommige mensen veel geld is en dat een verhuizing duur is. Als hierbij geholpen kan worden, kan voor meer doorstroming worden gezorgd.
Spreker meent dat de vakantieverhuur echt steviger moet, met een vergunning en maximaal 30 dagen. Gevraagd wordt of de wethouder deelt dat er goed gemonitord moet worden en dat er aangescherpt moet worden als dit nog steeds voor problemen zorgt.
Er is in Utrecht geen regeling Van hoog naar laag. Dit bestaat in andere steden wel. Er wordt wel wat gedaan richting 65-plussers, bijvoorbeeld naar een geen-drempelwoning. Voor de PvdA is het belangrijk dat toegankelijkheid voor alle leeftijden wordt geregeld. Daarnaast zijn er in Utrecht nu geen afspraken omtrent de huurontwikkeling, zoals bij Van groot naar beter wel wordt gedaan. Spreker stelt dat er geen drempel mag zijn om naar een toegankelijk huis te verhuizen. De wethouder wordt gevraagd of hij dit deelt en of hij kan uitzoeken of er in Utrecht ook tot zo een regeling gekomen kan worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan deze regeling niet goed te kennen en gaat er vanuit dat dit gaat over het gegeven dat mensen op de begane grond kunnen gaan wonen. Spreker vraagt of het niet beter is om een aantal van die woningen te labelen zodat voorkomen kan worden dat deze woningen alsnog naar iemand anders gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat alle nieuwbouw toegankelijk zou moeten worden. Dan zou alles gelabeld moeten worden. Spreker is benieuwd naar de reactie van de wethouder en meent dat ervoor gezorgd dient te worden dat mensen, als zij klem zitten, op zo een woning aanspraak kunnen maken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat je dan veel beter kunt sturen op het zorgen dat er voldoende liften aanwezig zijn in de nieuwbouwcomplexen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat dat over toegankelijkheidseisen gaat en geeft aan nu te vragen of er geen regeling moet komen, om zo ook de afspraken over de huur op te kunnen nemen. Een huurverhoging kan voor veel mensen een belemmering betekenen.
Spreker vervolgt en verwijst naar de wetswijziging van het kabinet over dat je maatschappelijke binding vorm kunt geven. De fractie denkt hierbij aan mensen die in de stad wonen met functies in de zorg, bij de politie of het onderwijs, en aan mensen die al een binding met de stad hebben. De wethouder wordt gevraagd of hij dit deelt en deze kansen ook in de nieuwe wetswijziging ziet.
Gevraagd wordt wat er gedaan wordt om deze wetswijziging zo snel mogelijk een plek te geven in Utrecht.
De PVV heeft schriftelijke vragen gesteld over buurt- en wijkbinding.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat er in de Huisvestingsverordening nu wel een criterium over maatschappelijke binding is opgenomen. De eis is nu dat je een belang of economische binding moet hebben om in deze regio gehuisvest te worden. Spreker vraagt of de PvdA niet allerlei beren op de weg ziet met betrekking tot welke groepen voorrang gegeven gaan worden. Er was deze morgen al een debat met mevrouw Dekker over of ook een arts in een maatschap voorrang zou moeten krijgen. Spreker vraagt of de PvdA heel specifiek voor bepaalde beroepsgroepen wil kiezen aangezien toch iedereen in de stad nodig is.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat de focus van de PvdA ligt op sectoren waar het publieke belang heel groot is en waar het tekort ook heel groot is. Daarbij valt te denken aan politie, zorg en onderwijs. Spreker herkent het dilemma dat de heer Wijmenga schetst maar dat zou de raad niet moeten beletten om te proberen deze mensen een woning in Utrecht te laten krijgen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat je eindeloos kunt discussiëren over wat maatschappelijk gewenste groepen zijn. De PvdA noemt nu drie groepen maar de stad heeft ook winkelmedewerkers nodig en ambtenaren. Spreker vindt het lastig daar een keuze in te maken en vraagt zich af of de PvdA die keuze wel kan maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het inderdaad een dilemma is maar dat de schaarste nu al verdeeld moet worden. De fractie kiest nu voor deze drie groepen en spreker vraagt zich af of met de wetswijzigingen meer mogelijkheden komen op dit gebied.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) sluit aan bij de heer Wijmenga dat het heel kwetsbaar is dat de overheid gaat definiëren welke groepen in de stad het meest wenselijk zijn en welke groepen minder. De heer Van der Zweth spreekt geregeld over de wooncrisis in de stad. Er is bijvoorbeeld ook een enorm tekort aan loodgieters in Utrecht en zij komen vaak niet in aanmerking voor sociale huur. Spreker meent dat de overheid niet moet zeggen wat wel en wat niet nodig is.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat GroenLinks weet dat het de PvdA aan haar zijde vindt als het gaat om de hoeveelheid betaalbare woningen. De fractie meent echter ook dat de schaarste tot keuzes dwingt en de fractie wil focussen op beroepen waarbij een tekort tot enorme maatschappelijke impact leidt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) concludeert dat de fracties hier verschillend over denken. Voor GroenLinks is een loodgieter ook een essentieel beroep in de stad Utrecht. GroenLinks vindt het onverantwoord om te zeggen dat een leraar meer essentieel is dan een loodgieter.

De heer Van der Zweth (PvdA) vervolgt en geeft aan de zoektocht van de PVV te herkennen. Spreker is dan ook benieuwd naar de reactie van de wethouder. Spreker vraagt of er geëxperimenteerd kan worden met het voorrang geven aan mensen uit de eigen buurt om zo meer doorstroming te krijgen en de sociale structuur te behouden.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat de PvdA aangeeft dat er op wijk- en buurtniveau gekeken kan worden. Spreker vraagt of de heer Van der Zweth niet bang is dat er dan met een subjectieve bril naar wijken en buurten wordt gekeken. Zo noemde de PVV Ondiep, wat er mee te maken zou

kunnen hebben dat zij daar veel kiezers hebben. Vervolgens gaat de politiek bepalen welke buurten het in tact wil houden of niet en waar voorrang aan gegeven wordt. Gevraagd wordt of de heer Van der Zweth dat gevaar ook ziet.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt zelf geen buurten te hebben genoemd. De vraag van de PvdA is of er niet vaker geëxperimenteerd moet worden om te kijken of de voorrang wat oplevert.

De heer El Abassi (Denk) hoopt dat de heer Van der Zweth snapt waarom hij niet interrumpeert als de PVV Ondiep als voorbeeld noemt. Spreker maakt zich echter nog meer zorgen als andere partijen ook op die manier willen kijken. Er is gesproken over buurt- en wijkniveau maar spreker begrijpt nu dat het de PvdA meer gaat om een soort pilot die gedaan kan worden op buurt- en wijkniveau en dat het niet gaat over maatregelen die met betrekking tot voorrang voor bepaalde buurten of wijken genomen gaan worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan te hebben gevraagd of je op wijk- of buurtniveau voorrang kunt geven voor iemand die uit die wijk of buurt komt. Via pilots kan worden bekeken wat dat betekent voor de sociale binding of het vergemakkelijken van het vertrek uit een te grote woning. Dit heeft niets te maken met Ondiep of andere wijken, er zijn heel veel wijken en buurten in de stad.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat dit voorstel vier artikelen in paragraaf twee behelst en spreker is benieuwd naar de antwoorden op de vragen die daar over zijn gesteld. Bij de Van groot naar beter-regeling is het voorstel om de voorrang voor minimaal een jaar te laten gelden. Spreker vraagt wat daar de onderliggende gedachte van is en meent dat dit best kort is.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan benieuwd te zijn naar de resultaten van de pilot van Mitros. Spreker vindt het te vroeg om nu al te zeggen dat buurtbinding op een grotere schaal uitgevoerd dient te worden, zeker als dit tot bescherming van witte volksbuurten zou leiden. Utrecht is een stad voor iedereen en de heer Bos heeft heel terecht gezegd dat er mensen zijn die het recht hebben om in de stad te mogen wonen.

De voorzitter schorst de vergadering om 13.00 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen heeft met betrekking tot agendapunt 6, Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen twee toezeggingen gedaan.

De raad ontvangt voor de verkiezingen informatie over de pilot koopcoöperaties.

De raad ontvangt in Q1 2022 aanvullende informatie over de uitwerking van de maatregelen uit het actieplan Betaalbare koop voor de iets langere termijn.

Verslag openbare middag vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen

Datum 9 december 2021
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Remko Schotsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitters, mevrouw Bijsterbosch, de heer Vonk, de wethouder K. Diepeveen, en de leden, de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw F. de Koning (GroenLinks). De heer T. Schipper (SP), de heer E. van der Marel (VVD), de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw L. de Vries (PvdD), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer H. van Deún (PVV), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), mevrouw H. Dekker- Abdulaziz (D66), de heer R. Daniels (PVV), de heer I. El Abassi (Denk), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer M. Spil (Stadsbelang Utrecht), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht),de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Schreuder (D66), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer T. Schipper (SP), mevrouw L. Snippe (PvdD) en mevrouw M. Leenders (Commissiegriffier).
Tevens aanwezig zijn ambtelijke vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen.

Verslag openbare vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

1. Opening……1
2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven
3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw pagelaan 1
3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie
3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
4. Verslag 4 november 2021
5. Toezeggingen/moties
6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen
7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht
8. Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

De voorzitter heropent de vergadering om 14.02 uur.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan niet te hoeven vertellen wat hij vindt van de uitspraken van de PVV met betrekking tot statushouders. Spreker geeft aan hier vooral te zijn om te kijken wat er echt gedaan kan worden om wonen mogelijk te maken voor zoveel mogelijk Utrechters. De PVV sprak over binding en voorrangsregels en spreker meent dat hier verbetering in aangebracht kan worden. Spreker heeft al eerder aangegeven dat er gebruik gemaakt moet worden van de voorrangsregels. Het is niet eerlijk om Utrechters geen voorrang te geven op een woning terwijl de gemeenten om Utrecht heen dat wel doen. In een artikel van Nu.nl van 3 december is naar boven

gekomen hoe dit in verschillende gemeenten gedaan wordt en dat gemeenten naar een voorrangsregeling van 25 to 30% willen gaan. Denk is er dan ook voorstander van om, net als in Amsterdam en gemeenten om Utrecht heen, de voorrangsregeling op te nemen voor 25% en ook op om de mogelijkheid van 30% te verkennen. Spreker vraagt hoe het college hier over denkt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) begrijpt goed dat mensen uit Utrecht een woning willen kunnen vinden. De heer El Abassi geeft terecht aan dat in veel buurgemeenten een voorrangsregeling is ingesteld waardoor mensen minder keuzevrijheid hebben in waar ze kunnen gaan wonen. GroenLinks maakt zich er echter zorgen over dat mensen gedwongen worden om in hun eigen buurt te blijven omdat zij alleen daar kansen hebben, terwijl je in de ene levensfase ergens ander zou kunnen willen wonen om daarna weer terug te willen komen naar jouw eigen stad. Spreker vraagt of de lobby niet beter ingezet kan worden op het verlagen van het aantal buurtbindingen in buurgemeenten in plaats van daar van zelf hier aan mee te gaan doen waardoor iedereen vastgeklonken raakt aan de eigen stad en buurt.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat woorden als ‘dwang’ altijd goed aankomen bij de kijkers thuis. Spreker wil richting GroenLinks aangeven dat het ‘en en’ is. De lobby met de omliggende gemeenten moet sowieso doorgaan maar tegelijkertijd is ook duidelijk hoe lastig het is om alle gemeenten dezelfde kant op te laten gaan. Spreker meent dat dit lang kan duren en dat dit wellicht niet mogelijk is. Tegelijkertijd moet de gemeente het ook opnemen voor de eigen inwoners, zoals dat ook bij andere gemeenten gebeurt. GroenLinks heeft ook in Amsterdam geregeld dat de eigen inwoners niet de dupe worden van het eigen systeem. GroenLinks wordt dan ook aangeraden om voor de motie die Denk zal indienen te stemmen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt hoe Denk er tegenaan kijkt als mensen vanuit Utrecht bijvoorbeeld naar De Bilt willen gaan. Spreker is het eens met GroenLinks dat als er zo sterk aan binding wordt gedaan, mensen niet van Utrecht naar een andere gemeente kunnen gaan of andersom.

De heer El Abassi (Denk) stelt hier eerder een debat over te hebben gevoerd met D66. Tijdens dat debat zijn vragen gesteld over of de grenzen dichtgegooid moeten worden. Spreker heeft toen verwezen naar de fracties van D66 die in andere gemeenten tot andere beslissingen kwamen. Het doel van de binding en van de voorrangsregel is om te voorkomen dat de eigen gemeente in de knel komt. Uit het artikel van Nu.nl blijkt dat omliggende gemeenten hier keihard mee bezig zijn. Zij bouwen op van 25% naar 30%, waar Utrecht niet eens gebruik maakt van de 25%. Dat betekent dat Utrecht impliciet bezig is met het aantrekken van bepaalde inwoners, als studenten, die interessant zijn voor D66. Spreker zoekt naar het waarom daarvan en waarom D66 niet opkomt voor de Utrechters die er al zijn en waar deze partij een verplichting toe heeft.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat D66 er is voor alle Utrechters die hier al wonen. Er zijn echter ook nieuwe Utrechters, de meeste mensen in de raad komen ook niet oorspronkelijk uit Utrecht. Spreker geeft aan ook zonder binding naar Utrecht te zijn gekomen en D66 wil die kans aan iedereen geven.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt of hij kan concluderen dat Denk tegen mensen die in Utrecht willen wonen zegt dat zij niet welkom zijn omdat zij niet uit Utrecht komen. Spreker vindt dat zonde, de kracht van Utrecht is juist dat de stad mensen bergt die vanuit het hele land naar Utrecht komen en elkaar ontmoeten. Zo wordt samen de stad gemaakt.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het mooi is om te horen hoe niet-Utrechters vertellen wat de kracht van Utrecht is. Spreker meent dat iedereen welkom is in Utrecht. Tegelijkertijd is er een opgave en is er een belofte gedaan naar de Utrechters toe en niet naar de niet-Utrechters. Zo is de U-pas alleen geldig voor Utrechters en volgens de redeneringen van D66 en Student&Starter zou de U-pas voor alle Nederlanders geldig moeten zijn. Zo kan alles heel breed getrokken worden. Spreker meent dat de raad op dit moment er voor de Utrechters is. Spreker merkt, ook als het over de loting gaat, dat mensen buiten de stad hier van kunnen profiteren, dat is niet erg, maar het gaat wel ten koste van de Utrechters.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat mevrouw Dekker en hem woorden in de mond worden gelegd die zij niet hebben gezegd. Spreker wil rechtzetten dat dat niet is waar

Student&Starter voor staat. Student&Starter staat er voor dat iedereen welkom is in Utrecht, ook als je er nog niet woont.

De voorzitter geeft aan dat mevrouw Dekker-Abdulaziz instemmend knikt en vraagt de heer El Abassi verder te gaan met zijn betoog.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan dat Denk ook vindt dat alle Nederlanders welkom zijn in Utrecht. Spreker sluit echter wel aan op bepaalde maatregelen die genomen zijn door partijen als GroenLinks en D66 in andere gemeenten omdat zij zien dat het niet opnemen van de bindingsregel in de Huisvestingsverordening ervoor zorgt dat mensen uit andere gemeenten naar Utrecht verhuizen en dat dat ten koste gaat van de Utrechters aan wie beloftes zijn gedaan en die wachten op een woning in Utrecht.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat als deze logica wordt gevolgd, gezegd wordt dat als de fracties van GroenLinks of D66 in de ene gemeente iets doen, dat ook in Utrecht zou moeten worden gedaan. Als deze logica wordt gehanteerd zal spreker gaan graven in de historie van de acties van Denk in andere gemeenten. Spreker vindt het geen argument dat deze maatregel getroffen moet worden omdat dat ook in andere gemeenten is gedaan.

De heer El Abassi (Denk) roept de heer Koppelaar op vooral te graven in de historie van andere gemeenten met betrekking tot de acties van Denk. Spreker meent dat Denk ook in andere gemeenten goede ideeën heeft geopperd.
Spreker geeft aan het punt te willen omdraaien en vraagt zich af waarom partijen als GroenLinks en D66 in andere gemeenten wel voor de bindingsregel kiezen en in Utrecht niet.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) roept op om met meer respect het debat met elkaar te voeren. Zowel GroenLinks as D66 hebben al uitgelegd waarom zij het geen goed idee vinden om mensen op slot te zetten op de plek waar ze geboren zijn en waarom zij mensen de ruimte willen geven om te verhuizen naar een andere gemeente en om weer terug te verhuizen naar Utrecht. De bindingsregel staat daarbij in de weg. Spreker vraagt de heer El Abassi respect te hebben voor die mening en om niet voor de bühne allerlei uitspraken te doen over andere partijen.

De voorzitter roept op om het debat te concentreren op de Utrechtse raad en de Utrechtse besluitvorming.

De heer El Abassi (Denk) vindt het woord respect mooi en krachtig en wil dit overnemen. Spreker geeft aan te willen kijken wat woorden doen met elkaar en met andere gemeenten. Als je krachtig aangeeft dat het uit goede redenen is om dit in Utrecht niet in te voeren, dan zegt dat ook iets over de andere gemeenten waar deze regel wel is opgenomen en waar de grenzen dus wel dichtgegooid worden.
Spreker vervolgt en stelt dat duidelijk is dat Denk er voorstander van is om, net als in andere gemeenten, de voorrangsregel op te nemen. Daarnaast wil Denk dat de mogelijkheid van 30% verkend wordt door het college. Denk heeft al eerder een motie ingediend met betrekking tot voorrangsregels voor Utrechters met betrekking tot sociale huur en voorrang met betrekking tot loting. Gevraagd wordt hoe de wethouder tegen deze moties aankijkt. Denk is, afhankelijk van de beantwoording door de wethouder, van plan om opnieuw moties in te dienen over dit onderwerp.
Spreker stelt al eerder aangegeven te hebben wat Denk vindt van loten. Er zijn toen twee moties ingediend en de minst vergaande motie heeft het toen gehaald. Denk wil dat het percentage van 10% omlaag gaat en afhankelijk van de beantwoording door de wethouder zal hier ook een motie over ingediend worden.
In het raadsvoorstel wordt bij argument 1.1 aangegeven dat de kans verkleind wordt dat grote huishoudens in te kleine woningen gehuisvest worden. Door ruimte voor maatwerk voor corporaties zou dit punt dichtgetimmerd kunnen worden. De wethouder wordt gevraagd dit toe te lichten en om aan te geven of de kans verkleind wordt dat kleine huishoudens in grote woningen terecht komen. Spreker meent dat argument 1.2 de kans daarop alleen maar vergroot. Het college lijkt voor een dilemma te staan waarbij gekozen moet worden tussen het voorkomen van geluidshinder versus het bieden van een dak boven het hoofd voor zoveel mogelijk inwoners.

De heer Koppelaar (Student&Starter) merkt op dat met betrekking tot het loten uit de evaluatie is gebleken dat door meer te loten, meer woningen die voor starters bedoeld zijn ook

daadwerkelijk bij die starters terecht komen. Hierbij valt te denken aan mensen die nog bij hun ouders wonen en die zelfstandig willen gaan wonen. Spreker vraagt hoe Denk het rijmt dat door de lotingspercentage te verlagen, juist heel veel starters langer thuis moeten blijven wonen omdat ze nog niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd.

De heer El Abassi (Denk) antwoordt in eerder debatten al het voorbeeld te hebben genoemd van in de rij staan bij de kassa. Het is niet eerlijk dat iemand die achter in de rij staat opeens vooraan mag kruipen. Degene die het langst wacht dient als eerste aan de beurt te komen, ongeacht welke Utrechter dat is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat het juist eerlijk is al iedereen een kans heeft.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het eerlijk is dat diegene die net start achter aan in de rij gaat staan. Spreker meent dat deze kentering gaande is in de raad en dat daarom de motie van Denk is aangenomen. Spreker zou dit echter verder willen trekken omdat het nu onrechtvaardig voelt dat een bepaalde groep voor mag kruipen ten opzichte van anderen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) stelt dat in het raadsvoorstel staat dat de regio niet heel happig is op het verminderen van het loten. Helaas is in Utrecht de motie hierover aangenomen. Denk verwijst graag naar de regio voor andere dingen en spreker vraagt hoe Denk het rijmt dat de regio niet minder wil loten en dat Utrecht dat wel zou moeten doen.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat net als is aangegeven dat de regio's deze ruimte willen hebben. Zij willen niet meer loting hebben, zij hebben minder loting dan in Utrecht. Spreker heeft eerder aangegeven dat door de motie van 20% naar 10% is gegaan en spreker wil daar ook voor pleiten met een volgende motie.
Spreker vervolgt en vraagt of de wethouder kan aangeven dat de kans verkleind wordt dat kleine huishoudens in grote woningen komen. Spreker meent dat argument 1.2 die kans namelijk alleen maar vergroot. Het college lijkt voor het dilemma te staan waarbij gekozen moet worden tussen het voorkomen van geluidsoverlast versus het bieden van een dak boven het hoofd voor zoveel mogelijk inwoners. Het lijkt alsof het college de keuze maakt om geluidshinder te voorkomen. Het lijkt Denk niet verstandig om dit in de verordening op te nemen. Het is beter om dit aan de voorkant uit te sluiten zodat maatwerk nog mogelijk is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt dat Denk van mening is dat gezinnen te vaak in te kleine woningen worden gehuisvest. Spreker is er verbaasd over dat Denk hier een punt van maakt en meent dat het mooi is dat gezinnen in grotere woningen worden gehuisvest. Spreker meent dat het geluidsargument daar juist een mooie aanleiding voor is omdat het belangrijk is om in het kader van de leefkwaliteit voor gezinnen het belangrijk is dat hier een betere match in wordt gemaakt. Spreker meent dat er een heel belangrijk signaal vanuit de samenleving is dat hier op geacteerd moet gaan worden.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan het te hebben over argument 1.2 waar gezegd wordt dat bij woningen of complexen met veel verdiepingen, geluidshinder een reden is om niet voor grotere gezinnen te kiezen. Spreker zou dat artikel willen schrappen om zo de mogelijkheid te bieden om daar maatwerk in te kunnen leveren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan een reflectie van de wethouder hierop te willen horen. Het CDA vindt het belangrijk dat er zo min mogelijk geluidsoverlast is en als dat voorkomen kan worden, is dat alleen maar goed. Het lijkt spreker niet verstandig om in een appartementencomplex veel gezinnen te huisvesten, hoe graag het CDA ook gezinnen wil huisvesten.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het punt van geluidshinder aangepakt moet worden door te kijken hoe woningen minder gehorig gemaakt kunnen worden. Spreker meent niet dat het uitsluiten van gezinnen de eerste oplossing zou moeten zijn.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat de SP aandacht heeft gevraagd voor de situatie voor de Jebber-complexen. De wethouder heeft al wat informatie achterhaald en stelt dat bij het Max-complex deels toegewezen wordt op basis van een pilot die voorrang geeft aan mensen die

doorstromen vanuit een studentenwoning. Deze pilot gaat over maximaal 50%, zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Dat kan een verklaring zijn waarom dit niet zichtbaar wordt. Bij Buenos Aires gaat het om vrij grote starterswoningen die zijn overgeheveld van het Daab naar het niet Daab-deel, oftewel die worden geliberaliseerd bij elke volgende mutatie. Dit betreft 56 woningen en het mutatietempo is ongeveer 5 of 6 woningen per jaar. Dat is de informatie die de wethouder nu heeft kunnen vinden, als dat niet voldoende is kan de wethouder hier later schriftelijk op terugkomen.
GroenLinks en D66 hebben de kwestie van de lage middeninkomens aangekaart. De wethouder licht toe dat het gaat om het verdelen van de schaarste. De corporaties krijgen bij de prestatieafspraken een verdeling mee, van 70% kernvoorraad en 30% daar boven waarbij een splitsing wordt gemaakt in twee segmenten. In goed overleg met de corporaties wordt door het college een vinger aan de pols gehouden over waar zij de ruimte die zij hebben met betrekking tot de middeninkomens gaan benutten. Niet alleen het college maar ook de stuwcorporaties menen dat het benutten daarvan vraagt om een volkshuisvestelijke blik over waar de lage middeninkomens iets kunnen toevoegen. Het gaat bij lage middeninkomens vaak over een vaste baan en ‘geregeld leven’ wat in bepaalde complexen en in bepaalde buurten kan helpen. De corporaties kunnen dit ongetwijfeld zelf maar zij vinden het ook niet erg om daar met de gemeente over te overleggen.

De heer Schipper (SP) geeft aan gehoord te hebben dat de corporaties dit prima zelf kunnen en dat hier overleg over is en vraagt waarom het dan een beslispunt moet zijn in het raadsvoorstel.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit nu vastgelegd wordt in de Huisvestingsverordening. Dat is publiekrechtelijk en geeft het college de bevoegdheid om te kunnen aanwijzen en om de volkshuisvestelijke toets te kunnen aanbrengen.
GroenLinks heeft gevraagd of hier in het kader van de MPR over gerapporteerd kan worden en de wethouder licht toe dat er wordt gerapporteerd in het kader van de Woningnet-rapportages. Deze rapportages komen gewoonlijk niet naar de raad en de wethouder wil de toezegging doen om hier actief over te rapporteren zodat de raad het college kan aanspreken en controleren.
Richting mevrouw Dekker licht de wethouder toe dat de private verhuurders in de sociale huur niet met Woningnet werken. Zover is Utrecht nog niet en dat betekent dat dit niet direct een oplossing biedt voor dit punt.
Met betrekking tot de loting heeft de regio gezegd dat het de 20% wil kunnen behouden. De grote meerderheid zag er niets in om dit terug te brengen naar 10%. Dat houdt in dat er voor Utrecht twee wegen open staan. Het college kan dit regelen of de raad kan dit regelen in de komende wijziging van de Huisvestingsverordening, waarin ook de opkoopbescherming en het splitsen en omzetten naar voren komt. Het college meent dat het verstandig is als de gemeenteraad hier een besluit over neemt.
De wethouder snapt het ongeduld van Student&Starter met betrekking tot de evaluatie over omzetten en splitsen. Het college heeft echter altijd aangegeven dat het begin 2022 met deze evaluatie komt.
Er is door meerdere partijen gesproken over buurt- en kernbinding. De cijfers laten zien dat de Utrechtse woningzoekenden het goed doen in Utrecht. 74% van de woningen die in Utrecht worden toegewezen worden toegewezen aan Utrechters. De wethouder meent dat je daarom de 25 of 30% ook helemaal niet nodig hebt. 74% is duidelijk meer dan wat in de andere U16-gemeenten wordt toegewezen. Dat betekent dat de Utrechtse woningzoekenden meer profiteren van de regionale opzet van dit systeem via Woningnet, dan de inwoners van omliggende gemeenten. Juist omdat er bijna geen hek om Utrecht staat hebben de Utrechters hier baat bij. De wethouder meent dat het niet verstandig is om het pad van buurtbinding op te gaan omdat dat leidt tot de kans dat omliggende gemeenten ook iets dergelijks gaan doen wat de Utrechtse woningzoekenden kan schaden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan te hebben gevraagd om te gaan experimenteren op buurt- en wijkniveau om bijvoorbeeld doorstroming te bespoedigen.

Wethouder Diepeveen geeft aan op het generieke verhaal te reageren. De PvdA heeft ook specifiek gevraagd naar het inzoomen. Utrecht doet dat ook met Mitros bij Halve Maan Noord en in Zuilen. Dit betreft twee complexen die specifiek op ouderen zijn gericht. De wethouder meent dat het goed is om de resultaten daar van af te wachten. Daarbij is overigens met Mitros afgesproken dat er maximaal 50% wordt gedaan, om het karakter van openheid en het niet

uitsluiten van anderen ook te bewaren. De evaluatie van deze projecten komt voor de zomer van 2022. De wethouder wenst toe te voegen dat het voor de middenhuurwoningen van de Ivoordreef ook goed is om te kijken naar een principe van voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in Overvecht achterlaten. Het is maatwerk en heel precies kijken en de wethouder ziet er meer in om op dat pad verder te gaan, al moet natuurlijk wel gekeken worden wat de evaluaties opleveren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of het college vooruitlopend op de evaluatie al aan kan geven welke kansen het ziet om hier op andere locaties mee aan de slag te gaan. Spreker geeft aan niet te willen wachten tot de zomer van 2022.

Wethouder Diepeveen geeft aan gisteren met collega Van Ooijen te hebben gekeken naar de uitwerking voor ouderen. Vanuit het actieprogramma zal het college met iets komen met betrekking tot wonen met zorg en daar zal dit element ook in terugkomen.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat de wethouder heeft aangegeven dat 74% van de woningen aan Utrechters wordt toegekend en dat het daarom niet nodig is om voor de 25% of 30% te gaan. Spreker ziet echter bij 25% een winst van 1% en bij 30% een winst van 6%. Als dat naar aantallen wordt omgerekend, dan betreft het heel veel inwoners. Gevraagd wordt of de wethouder dat ook zo ziet. De wethouder heeft ook aangegeven dat er opgepast moet worden dat andere gemeenten hetzelfde gaan doen waardoor Utrecht een probleem krijgt. Spreker vraagt of het probleem dat dan zou kunnen ontstaan juist niet weggenomen is omdat er voor een vast percentage wordt gekozen.

Wethouder Diepeveen geeft aan te blijven bij zijn hoofdredenering dat hij ziet aan de hand van de cijfers dat de Utrechtse woningzoekenden baat hebben bij een open regionale woningtoewijzing. De Huisvestingswet gaat ook niet uit van het lokale principe maar van het regionale principe. De wethouder zegt dit ook in de richting van de heer Bos. Het principe van vrije vestiging staat hoog aangeschreven in de Huisvestingswet. Tegelijkertijd heeft de Huisvestingswet een hybride karakter omdat er een regionaal deel is en een lokaal deel. Zo wil de regio de loting op 20% houden maar Utrecht is in staat om te bepalen dat dat op 10% gemaximeerd wordt. Mevrouw Zwinkels vroeg of er met betrekking tot Van Groot naar beter meer gedaan moet worden en het college denkt van niet. Eén jaar is best kort zoals de heer Van der Marel zei, maar het gebeurt niet vaak. Toch vonden de corporaties, en het college heeft dat gevolgd, het de moeite waard om hier een stokje voor te steken, al zeggen zij ook dat ze met één jaar goed uitkomen.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan gevraagd te hebben of de wethouder ook ziet dat er een winst van minimaal 1% en misschien wel 6% valt te boeken met de bindingsregel. Dit leidt volgens spreker ook tot meer stabiliteit en minder druk op Utrecht.

Wethouder Diepeveen meent dat de heer El Abassi getalsmatig gelijk heeft als er puur naar de Utrechtse toewijzing wordt gekeken. De wethouder nodigt de heer El Abassi echter uit om breder te kijken dan naar de toewijzing in de stad en om naar de regio te kijken omdat de regionale toewijzing betrekking heeft op de regio. Als alle omliggende gemeenten ook naar 25% zouden gaan, of misschien zelfs 30%, wat de wet wellicht mogelijk gaat maken, dan moet de balans opgemaakt worden van het totaal en wat dat betekent voor de Utrechtse woningzoekenden. De wethouder stelt voor om het nu hier bij te laten. Er is een volledige herziening van de Huisvestingsverordening voorzien in juli 2023 en het college zal komend jaar de voorbereidingen daar voor treffen. De wethouder meent dat het goed is om te onderzoeken wat het college te doen staat voor een volwaardige Huisvestingsverordening per 2023.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt of bij de vernieuwing van de Huisvestingsverordening meegenomen kan worden of de termijn van één jaar bewoning voldoende is met betrekking tot Van groot naar beter.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit gemonitord zal worden. De VVD heeft gevraagd hoe het misbruik nu komt en de wethouder licht toe dat de informatie daarover heel beperkt is. Het CDA heeft gevraagd of er niet meer gedaan moet worden maar het college meent dat het een succesvolle regeling is. De doorstroming is fijn omdat er grotere woningen vrij komen waar veel vraag naar is. De wethouder meent dat hoe meer je gaat beperken, des te minder het werkt.

Mevrouw Zwinkels vroeg naar de transformatie van kantoorpanden. Dit gaat niet via de Huisvestingsverordening maar er zijn wel andere middelen voor. Zo wordt hier vanuit de Taskforce Versneld tijdelijk woonruimte toevoegen naar gekeken.
De wethouder beaamt dat de definitie van een huishouden is aangepast. In de kern gaat het over de definiëring van wanneer er sprake is van een inwonend kind in het kader van co-ouderschap. Er is nu een dubbeltelling ontstaan en met deze definiëring wordt preciezer gekeken naar waar een kind de meeste tijd in een week verblijft.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of het om gescheiden ouders gaat. Spreker vraagt waarom dat gebruikt wordt om de definitie aan te passen, omdat dit vervolgens een breder effect lijkt te hebben.

Wethouder Diepeveen stelt dat het een technische wijziging betreft omdat in de uitvoering blijkt dat het niet helemaal duidelijk is. De aanpassing heeft inderdaad te maken met co-ouderschap en gevallen van gescheiden ouders.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt of zij goed begrijpt uit de beantwoording van de wethouder dat dit betekent dat als je gescheiden bent dat als je als kind voor 70% bij de ene ouder woont, en de andere ouder als een eenpersoonshuishouden wordt geclassificeerd wat betekent dat het kind in de woonkamer zou moeten slapen als het bij de andere ouder is.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat nu niet zo precies te kunnen beantwoorden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil toevoegen te hopen dat dat niet het geval is. Spreker vraagt wat deze definitieverandering beoogt ten aanzien van gescheiden ouders.

Wethouder Diepeveen geeft aan dit nu niet te kunnen beantwoorden en dat hij hier voor de raadsbehandeling op zal terugkomen.
De PvdD en D66 hebben gevraagd naar friendswoningen en de wethouder licht toe dat dit geen onderdeel is van de Huisvestingsverordening in het kader van toewijzing. In het kader van de Taskforce Versneld tijdelijk wonen wordt wel met de corporaties gekeken naar de mogelijkheden voor optimalisaties van beter gebruik, ook met friends-constructies, van bestaand corporatiebezit. In dat kader zal het college hier ook op terugkomen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vond de vraag van mevrouw Sasbrink heel goed en meent dat het antwoord zit in de definitie van een huishouden. Gevraagd wordt of de wethouder hier naar wil kijken, als hij toch nog een brief gaat schrijven.

Wethouder Diepeveen geeft aan dit te willen toezeggen.
De wethouder vindt de suggesties van de heer Van der Zweth interessant maar vindt het in de behandelvolgorde jammer dat het nu opkomt. Er is een zorgvuldig voorbereidingstraject geweest zodat de wethouder met boodschappen naar de regio kon gaan. Dat heeft onder andere geleid tot boodschappen doen rondom de loting. De vraag van de PvdA is echter toen niet meegenomen.
Met betrekking tot het Amsterdamse model ten aanzien van huurbehoud in plaats van een maximale huurstijging van 50 euro ziet het college in de evaluatie daar geen aanleiding voor. Er wordt in regionaal verband gehecht aan de afspraken die de corporaties hebben gemaakt in RWU-verband. De corporaties zijn bang dat, als dit pad wordt opgegaan, de verschillen tussen de winnaars en de verliezers groot kunnen worden. Nu is er een vereveningsprincipe waarbij als er een nieuw persoon inkomt er een maximale huurverhoging van 50 euro is. De corporatie kan de verlatende woning verhuren, mogelijk tegen een hogere huurprijs. De corporaties geven aan met deze afspraak uit te kunnen komen en dat er anders verschillen kunnen ontstaan tussen corporaties die meer grotere woningen hebben ten opzichte van de corporaties die meer kleinere woningen hebben. De corporaties vrezen ingewikkeldheid en geven aan met een maximale huurstijging van 50 euro goed uit te kunnen komen.
De wethouder meent dat er met collega Verschuure al afspraken zijn gemaakt over de vakantieverhuur.
Met betrekking tot Van hoog naar laag zou de wethouder willen zeggen om dit nu niet te bespreken. Hier zou bij de vernieuwing van de Huisvestingsverordening in 2023 op teruggekomen kunnen worden,

De PvdA vroeg naar de opvolging van de wijziging van de Huisvestingswet. De wethouder licht toe dat het college nu in de consultatiefase zit en de wethouder meent dat hier in 2022, in voorbereiding op de verandering van medio 2023 nader naar gekeken zou moeten worden.
Er is gevraagd naar de huishoudensgrootte en de wethouder licht toe dat wie het langste in de rij staat als eerste aan de beurt is. De wethouder vindt dat een goed en krachtig principe. Dat is echter niet het enige principe, er is ook het lotingsprincipe en dat is er ook voor een reden. Met het voorliggende voorstel wordt het passend toewijzen op basis van huisvestingsgrootte wat belangrijker gevonden. Daar binnen geldt echter nog wel steeds het principe dat wie het langst in de rij staat, het eerste aan de beurt is. Het college lijkt dat het goede evenwicht. Daarbij gaat het niet om uitsluiten, maar om passend te kunnen toewijzen op basis van huishoudensgrootte.

Gemiste antwoorden

De heer Schipper (SP) geeft aan gevraagd te hebben naar jongerenwoningen in relatie tot loting. Spreker meent dat dit niet in het reguliere aanbod naar voren komt en vraagt of de wethouder daar een verklaring voor heeft en wat hij daar van vindt.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan te hebben gevraagd naar de voorrang voor de lage middeninkomens en hoe bekend wordt gemaakt dat zij voorrang zouden kunnen krijgen bij de dure sociale huur. Spreker heeft ook gevraagd of de wethouder met betrekking tot de friendswoningen de vergunningsvrije optie wil uitwerken.

Wethouder Diepeveen geeft aan het met betrekking tot friendswoningen zo te hebben begrepen dat de meest begaanbare weg is om te streven naar, omzetten en splitsen ten behoeve van drie personen, voor een verlichte vergunningsvorm. De wethouder geeft aan die koers te willen aanhouden. Het is echter aan de raad, als de Huisvestingsverordening voorligt, om hier een knoop over door te hakken.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan hier begrip voor te hebben. Spreker is echter bang dat de raad een voorstel krijgt waarbij de ene optie heel goed is uitgewerkt en de andere optie niet. Spreker zou de raad de gelegenheid willen geven om een goed oordeel te geven waarbij allebei de voorstellen goed zijn uitgewerkt.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat het college niet gewend is om een raadsvoorstel te doen waarbij de raad kan kiezen tussen optie 1 of 2. Als wordt bedoeld dat in het raadsvoorstel uitvoerig beargumenteerd wordt waarom het college op een bepaalde optie uitkomt, en niet op de optie vergunningsvrij dan zal dat gebeuren.
De wethouder moet het antwoord over de lage middeninkomens schuldig blijven en hier zal hij later op terugkomen.
De wethouder licht toe dat er wel jongerenwoningen zijn waarbij SSH en Jebber werken met contracten. De heer Schipper heeft gevraagd hoe het staat met jongerenwoningen in relatie tot loting.

De heer Schipper (SP) stelt dat het percentage loting naar bededen gaat, met instemming van de SP. Echter het aanbod voor jongeren is nauwelijks terug te zien in de reguliere verhuur. Spreker geeft aan te zoeken naar een oorzaak daarvan en wat er aan gedaan kan worden.

Wethouder Diepeveen meent dat de heer Schipper doelt op de bronnen die hij raadpleegt, zoals Woningnet, en stelt dat je daar inderdaad weinig aanbod tegenkomt. Dit lijkt de wethouder een derde element voor de brief die het college nog gaat schrijven voor de raadsbehandeling.

De voorzitter vraagt of er behoefte is aan een tweede termijn.
De voorzitter stelt vast dat dat niet het geval is. Er zijn voorstellen aangekondigd, dus het wordt een b-punt in de raad. De voorzitter stelt een bespreektijdtijd van 30 minuten voor.
De voorzitter stelt vast dat de commissie daar mee akkoord gaat. Dit onderwerp zal op 16 december in de raad worden besproken.

Wethouder Diepeveen geeft aan, gezien het werk dat het college nog te doen heeft, de voorkeur te hebben voor bespreking op 23 december.

De voorzitter stelt vast dat dit onderwerp op 23 december besproken zal worden.

De voorzitter schorst de vergadering om 14.55 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, de raad actief te zullen rapporteren over aanwijzing en de volkshuisvestelijke toets.
Wethouder Diepeveen zal, met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, voor de raadsbehandeling terugkomen op de vragen die zijn gesteld over het veranderen van de definitie over ouderschap.
Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, terug te komen op de vraag van mevrouw Sasbrink over friendswoningen.
Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, terug te komen op de vraag van de SP over het geringe aanbod jongerenwoningen.

8. Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

De voorzitter heropent de vergadering om 15.02 uur. De voorzitter licht toe dat dit agendapunt in een termijn zal worden behandeld. In november heeft de raad een brief over de evaluatie van het actieplan ontvangen. De agenderende fracties willen graag met andere fracties en het college van gedachten wisselen over de evaluatie en willen punten meegeven.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) dankt de wethouder dat hij via deze brief de raad de gelegenheid geeft om input te geven voor de evaluatie. Met betrekking tot de evaluatie vraagt spreker of er een analyse is gedaan van wat de prijssegmenten zijn waarbinnen de middenhuurwoningen worden aangeboden. Spreker geeft aan vaak signalen te krijgen dat vooral woningen worden aangeboden tegen de bovenkant van de prijs van de middenhuur. Aan de onderkant lijkt er bijna geen aanbod te zijn en de wethouder wordt om een reflectie daarop gevraagd. Spreker stelt dat als dat klopt, dat zij daar ook actie op zou willen zien.

De heer Schipper (SP) meent dat als dit signaal klopt, er vooral woningen van tegen de 80 vierkante meter worden aangeboden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) beaamt dit signaal te horen. Het gaat om woningen van tegen de 80 vierkante meter met een huurprijs van rond de 1.000 euro. Spreker meent dat er in de stad echter ook behoefte is aan woningen van rond de 750 euro.
Spreker vervolgt en vraagt of er is gekeken naar een waterbedeffect. Met het actieplan Middenhuur wordt voorkomen dat er hele kleine woningen worden gebouwd en wordt geborgd dat er een goed middenaanbod is. Gevraagd wordt of er gekeken is naar de manier waarop het actieplan Middenhuur kan worden omzeild en of en een toename is geweest is bepaalde segmenten zoals bijvoorbeeld heel dure studentenstudio's, die toch middenhuurwoningen zijn maar niet aan het actieplan hoeven te voldoen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan cijfers te missen in deze evaluatie. GroenLinks wordt gevraagd of zij het er mee eens zijn dat er vooral een kwalitatieve evaluatie wordt geboden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan wel behoefte te hebben aan cijfers om de evaluatie goed te kunnen beoordelen.
Spreker vervolgt en geeft aan dat zzp'ers zich vaak gediscrimineerd voelen op de woningmarkt omdat zij voor middenhuur niet in aanmerking komen, ondanks dat zij via hun verleden kunnen aantonen dat zij thuishoren in de middenhuur. De wethouder wordt gevraagd of hij deze signalen herkent en of er iets in de voorwaarden van de middenhuur gedaan kan worden zodat zzp'ers ook toegang krijgen tot deze woningen. De fractie hoort ook dat er soms hoge servicekosten zijn en dat er een verplichte parkeerplaats is bij een middenhuurwoning wat er toe leidt dat de eigenlijke prijs boven de grens van de middenhuur komt. Gevraagd wordt of het klopt dat dit risico bestaat, of de wethouders deze signalen herkennen en of dit ook aan banden gelegd moet worden in het actieplan Middenhuur door maxima te stellen aan de servicekosten en het niet meer mogelijk maken van het verplicht afnemen van een parkeerplaats.

GroenLinks is en blijft een voorstander van lagere inkomenseisen voor de middenhuur zodat mensen met een laag inkomen niet gedwongen worden om duurder te huren in de vrije sector. Spreker heeft er begrip voor dat mensen die 36 keer de maandhuur verdienen niet in aanmerking zouden moeten komen voor een middenwoning omdat zij met hun inkomen recht hebben op sociale huur. Echter, zolang de wachttijd voor sociale huur meer dat tien jaar bedraagt, kan de middenhuur een goedkopere plek zijn dan de vrije sector en spreker zou deze mensen dat willen gunnen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat dit een goede oproep is van GroenLinks. Spreker vraagt hoe GroenLinks kijkt tegenover het omgaan met zzp'ers, met betrekking tot de inkomenseis.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat hiermee de inkomenseis wordt verlaagd, waardoor een zzp'er gemakkelijker in die categorie valt.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt met betrekking tot de 36 keer of mevrouw De Koning niet gelezen heeft dat dat ook te maken heeft met de zorgplicht voor de verhuurders en dat zij daar indirect in de problemen kunnen komen en dat zij huiverig zijn om dat aan te bieden,

Mevrouw De Koning (GroenLinks) licht toe dat GroenLinks, er samen met de PvdA voorstander van is dat mensen nooit meer dan 25% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Spreker meent dat er landelijk iets zou moeten gebeuren om ervoor te zorgen dat de huren omlaag gaan. Dat is echter nu niet het geval en vanuit de mens geredeneerd moeten mensen ergens wonen en als zij de middenhuur kunnen betalen, zouden zij het recht moeten hebben om zo een woning te krijgen, omdat er in de vrije sector nog meer wordt betaald. Nu betalen mensen gemiddeld 36% van hun inkomen aan huur en spreker meent dat het beter zou zijn om een goedkopere woning te huren dan een duurdere woning.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat deze cijfers er als uitgangspunt zijn en meent dat ook GroenLinks niet wil dat mensen vanwege wanbetaling in de problemen komen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat de mensen in de stad hebben bewezen dat zij hogere woonquoten kunnen dragen. Als zij over gelaten zijn aan de vrije sector moeten ze nog meer betalen en is het risico op wanbetaling nog groter. Dat is de reden dat spreker meent dat het goed is om deze mensen toegang te geven tot dit relatief goedkopere segment.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat het in de raadsbrief ook gaat over de discrepantie tussen hoe jaarlijks het prijssegment wordt geïndexeerd ten opzichte van de huurprijsstijgingen die verhuurders mogen doorvoeren. Spreker stelt dat dit een ingewikkelde zin is om te vertellen dat de huurprijs mag stijgen. Gevraagd wordt of GroenLinks deelt dat dat onwenselijk is.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) is het met de PvdA eens dat dit een erg cryptische zin is. Het zou dan ook goed zijn als de wethouder hier iets meer duiding aan geeft. Spreker geeft aan van de ontwikkelaar te hebben gehoord dat het op dit moment gek loopt en dat dat een prikkel geeft om bepaalde zaken op een ander moment in de markt te zetten omdat het dan in een ander indexatieritme valt. Spreker is er op zich geen voorstander van om prijzen hoger te maken, maar wel om onlogische systemen op te lossen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat dit gaat resulteren in of minder huurprijsstijgingen doorvoeren of dat de gemeente de grens sneller moet laten oplopen. Gevraagd wordt of GroenLinks vindt dat het sneller laten oplopen van de grens onwenselijk is en dat dat niet wordt gesteund.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) wenst vooraleerst de wethouder deze cryptische zin te laten toelichten. In de raad kan GroenLinks daar kan dan een oordeel over vellen.

De voorzitter deelt mee dat Stadsbelang Utrecht zich heeft afgemeld en geeft het woord aan de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat Utrecht onbetaalbaar is. Spreker meent dat de ontwikkelaars het de afgelopen jaren teveel te zeggen hebben gehad in de stad. De gemeente moet dan ook alles op alles zetten om deze markt te beteugelen en om betaalbaar wonen voorop te zetten. Het actieplan Middenhuur is daar hard voor nodig maar ook een kleine duizend euro huur is volgens spreker gewoon dure huur. Het is een noodgreep die nu toegepast moet worden omdat het Rijk het laat afweten. Door het puntensysteem door te zetten met een liberalisatiegrens kun je pas echt grip krijgen Spreker verwacht niet dat dat gaat gebeuren en daarom is dit plan nodig. Het college schetst een balans tussen betaalbaarheid en bouwtempo, maar lijkt ook de oren te laten hangen naar de markt. De PvdA doet de oproep om dat niet te doen omdat, als je sneller gaat bouwen en vervolgens ook duurder, een huurder daar niets mee opschiet. Spreker stelt dat er genoeg onbetaalbare woningen in de stad zijn.
De fractie is er tegen om de huurprijzen met hogere bedragen dan de inflatie te gaan indexeren. Dat dient geen enkel ander doel dan het behalen van meer winst in een periode dat ontwikkelaars al lachend rijk worden. Daarnaast is dit op geen enkele manier goed voor de huurders. Dit is in een tijd van woningnood niet uit te leggen en de wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat het niet op die manier wordt aangepast en dat dit gedaan wordt zodat de huurder er ook iets mee opschiet.
Lagere energielasten kunnen worden verdisconteerd in de huurprijzen. Spreker geeft aan dit ergens te kunnen volgen, maar er kan dan ook afgeweken worden van de oppervlakte-eisen. Spreker stelt dat dit leidt tot nog kleinere woningen en dat deze punten niet veel met elkaar te maken hebben. De wethouder wordt gevraagd of hij dat deelt en of hij onderschrijft dat dat niet de route is waarop je moet gaan.

Mevrouw Zwinkels (CDA) deelt met de PvdA dat als het gaat om kwaliteit, oppervlakte iets anders is dan duurzaamheid. Spreker meent dat beide punten belangrijk zijn en vraagt of dit niet los van elkaar gezien zou moeten worden als het gaat om kwaliteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat er altijd ingezet moet worden op zo duurzaam mogelijk bouwen, maar dit moet niet als geitenpaadje worden gebruikt om kleinere woningen te bouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan het daar mee eens te zijn. In de evaluatie is echter ook te lezen dat de businessplannen van de ontwikkelaars steeds meer onder druk komen te staan en spreker vraagt waar de PvdA daar in tegemoet wil komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan hier niet te zitten om de business case van de ontwikkelaars op orde te krijgen. De huren zijn al hoog genoeg, daar moet grip op worden gekregen en dit is volgens spreker de manier. Als er dan nog ontwikkelaars zijn die aangeven dat het voor hen dan niet meer uitkomt, dan kan de gemeente naar een volgende ontwikkelaar gaan. De betaalbare woningen zijn nodig en het is aan de ontwikkelaar om aan te geven of dat hen uitkomt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat er allerlei soorten ontwikkelaars zijn. De een is wat meer verantwoord en de ander wellicht wat minder, Spreker stelt dat de heer Van der Zweth met de bril van de sociale huurwoningen op naar dit vraagstuk kijkt, terwijl de andere kant de vrije sector is waar de raad geen grip op heeft. Gevraagd wordt of de heer Van der Zweth het met het CDA eens is dat deze vorm van regulering ook kan helpen om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan daar zijn pleidooi mee te zijn begonnen. Spreker geeft aan niet met de bril van de sociale huur op te kijken maar met de bril van de huurder en wat zij moeten betalen. Dat zijn de belangen die spreker wenst te dienen, en niet de belangen van de ontwikkelaars.

De heer Schipper (SP) stelt dat er vanwege het Stadskoord een morele verplichting is voor de ontwikkelaars om in dit segment te bouwen.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt dat maar meent ook dat dat niet het eerste belang is waar naar gezocht wordt. De ontwikkelaars die het Stadsakkoord hebben getekend streven ook naar het maatschappelijke belang en dan zijn eisen aan deze partijen ook niet zo vreemd.

Spreker vervolgt en meent dat het oprekken van het centrumgebied een mooie formulering is voor nog vaker, nog kleiner en nog duurder bouwen. De PvdA stelt voor om dit echt tot het historische centrum van de stad te behouden. De wethouder wordt om een reactie gevraagd.
Met betrekking tot de inkomenseis meent de PvdA dat er uitgegaan moet worden van maximaal 36 keer de maandhuur, met als treven dat je naar maximaal 25% van het maandinkomen gaat.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan dat de fractie blij is dat het actieplan Middenhuur nu langzaamaan effect begint te sorteren. Ook ontwikkelaars geven aan blij te zijn met de duidelijkheid die het actieplan schept. Dit alles stelt Student&Starter positief omdat het actieplan lijkt te doen wat het beoogt. Op basis van de evaluatie komt het college met een aantal voorstellen om het actieplan te wijzigen. Los van het gegeven dat niet alles concreet is kan Student&Starter zich hier deels wel en deels niet in vinden. Met betrekking tot het repareren van de discrepantie tussen de jaarlijkse verhoging van de bovengrens voor de huurprijzen en de verhoging van de reële huren snapt Student&Starter dat dit nodig is, Het is goed om hier een duidelijke lijn in te trekken al ziet de fractie graag dat het percentage bovenop de inflatie geschrapt wordt. Ook met het voorstel om de maximale minimale inkomenseis te verlagen is Student&Starter blij. Veel mensen vallen tussen wal en schip en kunnen noch in de sociale huursector noch in de commerciële sector terecht.
Spreker stelt dat met een maximale, minimale inkomenseis van 36 maanden de middenhuurwoning voor meer mensen binnen handbereik komt. Student&Starter juicht dat toe.
Student&Starter heeft nog wel wat vragen over de andere twee voorstellen.
Met betrekking tot de meerwaarde-afdracht geeft spreker aan dat niet duidelijk is welke aanpassingen het college voor ogen heeft. Spreker vraagt om een duidelijke uitleg zodat de fractie een goede afweging kan maken.
Het college stelt ook voor om de geografische afbakening van het centrumregime aan te passen. Student&Starter is daar niet bepaald blij mee en ziet dat het college nu al te gemakkelijke gebruik maakt van de afwijkingsbevoegdheid en de fractie wil er voor waken dat op deze manier in de toekomst nog vaker wordt afgeweken van de geldende normen voor middenhuur. Spreker vraagt de wethouder of het wel echt noodzakelijk is en of de gemeente zich niet voor het karretje laat spannen van ontwikkelaars die op deze manier nog meer geld kunnen verdienen. Wat Student&Starter betreft wordt het centrumregime dan ook niet verder uitgebreid.

De heer Schipper (SP) stelt dat een van de leukste debatten die hij heeft meegemaakt was toen het actieplan Middenhuur in 2017 werd aangenomen. D66 en de VVD vochten elkaar de tent uit en daardoor bleef de verhuurtermijn van 20 jaar erin en mocht er niet meer dan 1% per jaar aan inflatie verhoogd worden. Spreker roept op om die beperking van de inflatie zo te houden. De SP viel ook over het cryptische zinnetje waar de PvdA het ook over had. Spreker deelt de vraag van het CDA om een meer cijfermatige onderbouwing. Spreker kan ook goed uit de voeten met de woorden van de PvdA en van GroenLinks.

Mevrouw Zwinkels (CDA) dankt voor de notitie maar geeft ook aan wel de cijfers te missen. Voor het CDA laat dit zien dat het beleid werkt, al kan het natuurlijk altijd beter. De fractie zou wel meer doelstellingen willen zien. De fractie viel ook over de strakke geografische afbakening. Het CDA ziet liever niet dat het centrumgebied wordt uitgebreid. De fractie wil wel graag zien of het daaromheen wat wijkgerichter kan worden gemaakt. De fractie zou wat meer willen differentiëren in die andere categorie zodat de potentie meer benut wordt als het gaat om middenhuur.
De fractie vond het begrijpelijk dat de business case vanuit de ontwikkelaars ter sprake kwam, maar de fractie ziet ook wel prikkels om kleinere woningen te bouwen. Spreker vraagt wat er gedaan gaat worden om ook grotere woningen te laten bouwen. Spreker stelt dat door andere fracties is gezegd dat er ook grotere woningen gebouwd worden en geeft aan dat ook in de praktijk te willen zien.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat het CDA heeft gezegd dat er meer indicatoren en doelstellingen moeten zijn en vraagt wanneer het CDA op dat gebied tevreden zou zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het voor haar begint bij de gedachte dat er bij de middenhuur wordt begonnen. Spreker heeft het idee dat middenhuur soms nog als sluitstuk wordt gezien en zo leest zij het ook terug in dit stuk. Op de langere termijn zou spreker percentages willen zien voor de middenhuur die hoger zijn dan nu. Daarnaast zou er naar de wijken toe meer ambitie getoond mogen worden.

Spreker vervolgt en geeft aan gelezen te hebben dat er bij de Merwedekanaalzone een gemiddelde van 60 vierkante meter is gehanteerd voor de middenhuur. Spreker was daar blij mee, dat had zij eerder niet zo begrepen. Spreker is ook blij dat de motie van het CDA is opgepikt over een goede verwijzing naar Woningnet.
Er is aangegeven dan woningcorporaties meer ruimte hebben om zich met dit soort ontwikkelingen bezig te houden, maar daarbij wordt ook aangegeven dat het niet veel opvolging krijgt, Er zijn verschillende moties ingediend om de woningcorporaties te bewegen om meer woningen in het middensegment te realiseren. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat hier proactiever op wordt ingezet.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat ook D66 blij is dat deze brief naar de raad is gestuurd. De fractie had de brief en de evaluatie wel veel eerder verwacht. Bij de fractie leeft teleurstelling dat er nog steeds geen raadsvoorstel is en het college wordt om een toelichting gevraagd. Spreker sluit aan bij de woorden van GroenLinks en het CDA over het missen van de cijfers. Het doel van het actieplan is het toevoegen van meer middenhuur en spreker vraagt of dat doel ook daadwerkelijk is bereikt.
Met betrekking tot de vier voorstellen van het college stelt spreker dat de kwaliteit/prijsverhouding een knelpunt is.
De fractie wil niet dat de oppervlakte-eis naar beneden gaat buiten het centrum of dat het centrumgebied wordt opgerekt. Spreker sluit wat dat betreft aan bij de inbreng van de PvdA.
Spreker geeft aan dat de fractie er geen voorstander van is om de maximale huur van het middensegment nog hoger te maken. Het is nu 1.004 euro en de lonen stijgen niet mee met de inflatie. Het gaat om passende ruimte voor de huurder en niet om de business case van de verhuurder.
Met betrekking tot de meerwaardeafdracht sluit spreker aan bij de vraag van Student&Starter.
Met betrekking tot de inkomensgrens licht SP toe dat D66 mede-indiener is geweest van de motie voor het verlagen van het maximale minimale inkomen. De fractie krijgt veel signalen dat huurders die boven de 1.000 euro huren, per maand veel meer kwijt zijn. De fractie vindt dit niet verantwoord en vind het jammer dat het college de minimale, maximale actiegrens niet wil verlagen. Het college heeft aangegeven 43 keer de huur in plaats van 48 keer verantwoord te vinden en spreker roept op om hier mee aan de slag te gaan. Spreker roept ook op tot soepeler eisen voor zzp'ers en mensen met tijdelijke contracten.
Er staat in de stukken dat er tot 2030 maar 6.000 woningen gepland zijn. Spreker meent dat dat beschamend laag is omdat veel mensen met een middeninkomen een woning zoeken. Bewoners geven aan middenhuur als tussenstap te zien om te gaan kopen en spreker roept dan ook op om voor deze groep te gaan bouwen

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan te zijn gekomen met suggesties met betrekking tot een bepaald percentage of voor een bepaald aantal woningen in een wijk, en vraagt hoe D66 dat ziet.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat in het begin van het actieplan Middenhuur het doel was om meer middenhuur aan de stad toe te voegen. Spreker meent dat dit nog steeds aan de lage kant is en zou meer ambitie van het college willen zien.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan vanochtend ook al te hebben gezegd dat mensen in de middenhuur of in een sociale huurwoning, graag willen doorstromen naar een koopwoning. Er zijn 6.000 woningen geland maar deze moeten er eerst maar eens komen. Spreker vindt de suggestie van de wethouder om de economische meerwaarde vast te leggen een goed idee. Beleggers en ontwikkelaars zijn gebaat bij een zekere ontwikkeling in de toekomst.
Spreker meent dat het verruimen van het centrumgebied een duw in de rug zou kunnen zijn.
Spreker geeft aan de discrepantie tussen de indexatie en de jaarlijkse huurprijsstijging niet helemaal te begrijpen.

De heer Van der Zweth (PvdA) verwijst naar de duw in de rug en stelt dat wethouder Diepeveen dan de kolen uit het vuur mag halen voor de VVD. Spreker vraagt of het centrumgebied uitgebreid mag worden en of er kleinere en duurdere woningen gebouwd mogen worden.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat de VVD dat inderdaad van mening is. Spreker stelt dat de 1% boven de inflatie gaat over 8 tot 10 euro per maand. De gevolgen daarvan zouden afhankelijk zijn van het aantal bewonerswisselingen. Spreker merkt op dat dat op een

definitiekwestie begint te lijken en dat het dan niet direct uit het segment middenhuur hoeft te vallen. Gevraagd wordt hoe de wethouder daar tegen aan kijkt.
Er is al gesproken over de 36 keer maandhuur, Spreker meent dat motie 2021.336 gericht was op de Merwedekanaalzone en de VVD heeft daar toen ook voorgestemd. Spreker wil het daar niet verder over hebben maar met de argumenten over de zorgplicht en de overlap met de sociale sector lijkt het spreker verstandig om dit op 48 keer te houden.
Het lijkt spreker goed om de nieuwe rol van de corporaties vast te leggen in de nieuwe prestatieafspraken en spreker roept op om door te gaan met het werken met anterieure overeenkomsten omdat dat blijkbaar goed werkt.
Er is gesproken over het rapport Consequenties huurprijsregulering. Spreker meent dat dit rapport niet consequent is over het systeem voor de vrije sector en de realisatie van middenhuur. Spreker stelt dat het zelfs zou kunnen leiden tot minder aanbouw van middenhuur, of tot verschuiving in de samenstelling. Spreker meent dat het beter is om hier vanaf te blijven en de wethouder wordt gevraagd of hij het daar mee eens is.

Mevrouw Snippe (PvdD) geeft aan dat haar fractie het goed vindt om te zien dat het actieplan goed functioneert en voor een gelijk speelveld zorgt tussen de verschillende partijen. Dat de doorstroming beter moet is duidelijk. Geïnterviewden van middenhuurwoningen geven aan dat de bekendheid van middenhuurwoningen nog niet wijd verspreid is en dat zijn pas na lang zoeken bij de projecten zijn uitgekomen. De wethouder wordt gevraagd om toe te zeggen om met een actieplan te komen om de bekendheid aanzienlijk te vergroten. De wethouder wordt meteen gevraagd om de raad te informeren over de documenten die men moet aanleveren om het verhuurproces te starten.
Het college komt ook teug op de voorrangsregels voor specifieke doelgroepen. De PvdD vindt dat hier terughoudend mee omgesprongen dient te worden omdat daarmee een andere groep wachtenden weer wordt benadeeld. De PvdD is er geen voorstander van om nog meer voorrangsregelingen in te stellen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat er goede vragen zijn gesteld door zijn collega's, In het actieplan staat dat het duidelijk is geland in de markt en dat het zorgt voor rust bij partijen. Spreker meent dat je dan ook niet moet sleutelen aan wat niet kapot is.
De uitbreiding van het centrumgebied lijkt de ChristenUnie geen goede stap. Spreker meent dat dit tot kwaliteitsverlies van woningen zal leiden.

De heer Essabiri (Denk) sluit aan bij GroenLinks over de vraag waarom er alleen bij de duurdere kant aanbod is. De wethouder wordt gevraagd of er lagere geprijsde woningen kunnen worden aangeboden op basis van de Grondprijzenbrief van 2021. Spreker merkt op dat dit niet ten koste mag gaan van de sociale huur. Denk sluit ook aan bij de gemaakte opmerkingen over zzp'ers. De fractie deelt ook de mening dat een bedrag van 1.000 euro bizar hoog is voor een sociale huurwoning. De fractie is het er mee eens dat de prijzen niet verder mogen stijgen en de wethouder wordt om een toezegging gevraagd. Spreker meent dat de lonen achterblijven op de stijgende huurprijs.

Wethouder Diepeveen geeft aan te voelen dat er nog een nader bericht zal komen. In dit geval maakt het nadere bericht deel uit van het voorstel. De wethouder zal op een aantal dingen terugkomen bij het voorstel dat in januari naar de raad gaat.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vindt het fijn dat de wethouder terugkomt met meer informatie. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat als hij met de cijfers pas bij het voorstel terugkomt, hij, als dat volgens de cijfers nodig is, dan ook meteen een voorstel zal doen om verbetering aan te brengen in het actieplan.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat dat hem wel zo efficiënt lijkt.
Mevrouw Dekker sprak haar teleurstelling uit over het tijdstip van de evaluatie. De wethouder heeft daar begrip voor. Het is nu het eind van een raadsperiode en eind 2017 was het actieplan Middenhuur in de raad. De wethouder meent dat een evaluatie eind 2019 niet zo gek veel zin zou hebben gehad, gezien de doorlooptijd van projecten en het gegeven dat mensen zich moeten gaan herzetten naar het actieplan dat een noviteit was in Nederland. Eind 2019 was er dus nog niet zo veel te melden en daarom denkt het college dat dit een logisch moment is voor de evaluatie. Het college is bezig met wat de heer Wijmenga omschreef als: onderzoek alles en

behoud het goede. Er gaat veel goed, maar er is zeker reden om een aantal dingen aan te scherpen. Dit ook omdat de middenhuur uiteindelijk gerealiseerd moet worden. Dit houdt een proces in van geven en nemen om te bezien of dit in de vrije sector gerealiseerd kan worden, omdat het middenhuursegment geen bekende grootheid is in de wetgevingen vanuit Den Haag, zoals sociale huur dat wel is. De wethouder vindt het nogal een kwalificatie vind als gezegd wordt dat 6.000 woningen tot aan 3030 beschamend laag is. Utrecht hanteert het 25%-middensegmentprincipe, waar ook de betaalbare koop in zit. Als je de 6.000 woningen doorvertaalt naar totale woningaantallen, zou je op minstens 24.000 woningen uitkomen. De wethouder meent dat dat substantiële aantallen zijn.
Er is door GroenLinks aangegeven dat wat er wordt aangeboden vooral aan de bovenkant zit en de wethouder geeft aan dat hij daar op zal moeten terugkomen. In het aanbod tot nog toe zou het kunnen dat er wat meer accent op de bovenkant ligt. Echter, kijkend naar de plannen voor de komende jaren, dan is dat zeker niet het geval. Tijdens gesprekken met marktpartijen krijgt de gemeente zelfs te horen dat de staffel van vierkante meters gekoppeld aan de huurprijzen vanaf de liberalisatiegrens tot aan de 1.000 euro, gunstiger uitwerkt voor kleinere woningen die aan de onderkant zitten dan voor grotere woningen die aan de bovenkant zitten. Als de markt het puur voor het zeggen zou hebben, zou het dus logischer zijn dat er meer kleinere woningen worden gebouwd. In die zin zou de gemeente dus blij kunnen zijn als er voorlopig nog wat grotere woningen worden gerealiseerd. Dit punt zal getalsmatig echter meer gepreciseerd moeten worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat dit een drogreden is. Spreker mag kennelijk blij zijn dat er nu nog wat grotere woningen worden gerealiseerd. Spreker hoopt dat er goed gekeken gaat worden hoe de marktdruk zo omgebogen kan worden dat er ook grotere woningen gebouwd blijven worden.

Wethouder Diepeveen stelt dat het juist om de mix gaat, van alles wat. De wethouder heeft alleen willen aangeven wat hij van marktpartijen hoort. De wethouder heeft al aangegeven hier op terug te komen.
GroenLinks heeft ook gevraagd naar het waterbedeffect met betrekking tot het bouwen van studio’s. De wethouder geeft aan dat dit een bekend probleem is en dat het college hier ook op terug moet komen.
Er wordt in de nadere regels ter uitvoering van de inkomensvoorrangsregeling al rekening gehouden met zzp'ers, waar een alternatieve berekening in is opgenomen voor zzp'ers met een fluctuerend inkomen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan blij te zijn om te horen dat er een berekeningswijze is maar spreker wenst te benadrukken dat zij verhalen heeft gehoord van mensen dat zij zijn afgewezen voor een middenhuurwoning omdat zij zzp'er zijn en ondanks dat zij volgens de berekening wel in aanmerking kwamen. Spreker vraagt daarom of er misschien niet iets meer moet gebeuren zoals het opnemen van de plicht om zzp'ers niet uit te sluiten. Gevraagd wordt of de wethouder die optie zou willen overwegen.

Wethouder Diepeveen stelt al te hebben aangegeven dat dit punt aanleiding zou kunnen zijn om hier nog eens op terug te komen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent zich te herinneren dat de nadere regels in de Huisvestingsverordening zitten in het collegedeel. Wat spreker betreft zou er wat soepeler omgegaan moeten worden met zzp'ers. Gevraagd wordt of de minimale, maximale inkomensgrens een goede manier zou kunnen zijn door deze voor zzp'ers soepeler te maken dan voor de rest.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat de intentie is om dit zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken en zo eerlijk mogelijk. De maatschappelijke realiteit is dat veel mensen een fluctuerend inkomen hebben, zeker in deze tijd van COVID. De wethouder neemt deze handschoen dus graag op. Uit de evaluatie blijkt wel dat bij de 200 woningen die geturfd zijn, het juist een beetje aan de lagere kant zit. Wat dat betreft meent de wethouder dat het niet slecht gaat.
Er is gevraagd naar de hoge servicekosten en het verplicht afnemen van parkeerplaatsen. De wethouder licht toe dat het college ook daar schriftelijk op terug zal moeten komen.
Er is aangegeven door de commissie dat er een cryptische zin is geschreven over de discrepantie tussen de jaarlijkse maximale huurstijging en de stijging van de bovenkant van het

middenhuursegment. Tijdens de behandeling van het actieplan eind 2017 is er een amendement van D66 en de VVD aangenomen. Dat amendement is in dit actieplan gekomen. Mevrouw Dekker heeft aangegeven dat de salarissen niet zo hard stijgen als de huren. Het amendement vroeg echter om CPI+1 toe te staan. Het voorstel van het college was destijds CPI. Wat er met het amendement niet gebeurde was dat ook de bovenkant CPI+1 zou gaan doen en daarmee is die discrepantie ontstaan. De wethouder vindt het belangrijk dit stukje wetgevingsgeschiedenis te benoemen omdat alleen daarvan uit te begrijpen is dat dit nu opspeelt. Dit speelt al een aantal jaren en ontwikkelende partijen vragen hier geregeld aandacht voor en vragen de gemeente daar wat aan te doen omdat zij door de CPI+1 op een gegeven moment door het dak gaan en behoren ze formeel niet meer tot het middensegment.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan toen nog niet in de raad te hebben gezeten. Spreker kan zich echter goed voorstellen dat dat amendement toen is ingediend, ervan uitgaande dat de middenhuur 750 euro per maand is en dat het dus een paar jaar duurt voordat je op de 1.004 euro uitkomt. Dat is het maximale en het amendement vroeg om een maximale huurverhoging toe te staan. Het is niet het minimale, verhuurders hoeven dit niet per se te doen. Als toegestaan wordt om de bovenkant maximaal met CPI+1 te verhogen, dan is het geen middenhuur en spreker meent dat de gemeente er voor moet waken dat middenhuur ook middenhuur blijft. De wethouder wordt gevraagd daar zijn visie op te laten horen.

Wethouder Diepeveen geeft aan het daar wel mee eens te zijn. Het fenomeen CPI+1 komt op meer plekken voor. Met IVBN, de institutionele beleggers, is anderhalf geleden al afgesproken om in vier jaar tijd de huurverhoging in de vrije sector te begrenzen op CPI+1. De PvdA en GroenLinks hebben vorig jaar in de kamer de begrenzing met CPI+1 er als wetsvoorstel, met de wet van Nijboer, doorheen gekregen. De wethouder geeft aan dat je hier heel secuur in moet zijn maar kan er ook niet omheen dat marktpartijen zeggen dat zij maximaal CPI+1 mogen doen en dat de gemeente de middenhuur begrenst op CPI. Daar zit volgens de wethouder iets discongruents in.

De heer Van der Zweth (PvdA) dankt de wethouder voor deze context. Spreker geeft aan in de commissie begrip te horen voor het gegeven dat de discrepantie eruit moet maar niet in de vorm dat het duurder wordt voor huurders. De wethouder wordt gevraagd of dit niet weer gelijk getrokken kan worden door weer naar CPI te gaan.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat dat theoretisch wellicht zou kunnen, maar praktisch niet. De wet stelt het namelijk op CPI+1. Marktpartijen zullen in zo een geval ook aangeven dat de animo om middenhuurwoningen te realiseren zal afnemen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat de wet van Nijboer gaat over alle huurwoningen, inclusief de vrije sector. Spreker vraagt, de koppen tellende, of de raad dit toch kan besluiten.

Wethouder Diepeveen meent dat als die weg opgegaan zou worden om het niet parallel lopen op te lossen, hij de raad daarvoor ernstig zal moeten waarschuwen omdat hij meent dat het dan niet goed gaat. De wethouder meent dat middenhuur in Utrecht dan een heel moeilijk verhaal wordt, waar de stad zich ook geen plezier mee doet. Het is balanceren en vanuit het huurbeleid en vanuit de politiek lijkt dit wenselijk, maar je hebt ook te maken met de partijen die dit moeten gaan realiseren. De evaluatie laat zien dat de marktpartijen blij zijn met het actieplan omdat het duidelijkheid en een eerlijk speelveld geeft. De marktpartijen zijn ook volop bereid om mee te denken, bijvoorbeeld ook over de verlenging van de termijn van 20 naar 25 jaar. Dan moet je volgens de wethouder ook wel in de sfeer gaan zitten van elkaar de hand reiken om het belangrijke middensegment de komende jaren wel te laten vliegen.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat het dus wel kans, maar dat het ook om de balans gaat waarover spreker heeft gevraagd of je als gemeente je oren naar de markt laat hangen of dat je er voor kiest om paal en perk te stellen. Spreker doet de oproep om, als deze weg niet passend is, de discrepantie maar moet blijven bestaan. Dat is volgens spreker beter dan dat de grens van de middenhuur versneld omhoog gaat.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat er in de commissie vragen leven over hoe het wijzigen van de prijsstijgingen in de praktijk uit gaat werken. De wethouder wordt gevraagd of hij

bereid is om bij het Stadsakkoord Wonen dit punt te bespreken en dan bij de raad terug te komen met een verslag van hoe die partijen hier tegenover staan. De ChristenUnie heeft behoefte aan geïnformeerde besluitvorming en wenst niet zomaar een amendement te steunen voordat duidelijk is hoe dit in de praktijk uit gaat pakken.

Wethouder Diepeveen licht toe dat er een evaluatie bij de raad is gekomen waar meer de onderwerpen dan de richtingen zijn aangeduid. Dat is gedaan omdat het college nog in gesprek is, bijvoorbeeld met de partners van het Stadsakkoord en met andere marktpartijen en huurdersvertegenwoordiging. De wethouder benut deze behandeling van de evaluatie en licht toe dat het college zal komen met een uitvoerige argumentatie en een goed onderbouwd verhaal.
Er is gesproken over de kwestie van de maximale, minimale inkomenseis, in termen van maandhuur. Ook bij de Merwedekanaalzone is hier uitgesproken en is de raad uitgekomen op 42 keer. Dit is gebaseerd op onder andere gesprekken met marktpartijen over wat wel en wat niet mogelijk is. Dit is uitvoerig onderbouwd met onderwerpen besteedbaar inkomen, woonquoten, omdat energielasten ook een rol spelen en de overlap met het segment sociale huur. Het lijkt nu zo te zijn dat 42 keer de maanhuur een goede grens is en dat dat een reële verlaging is van de 48 keer die nu nog in het actieplan staat. Dit helpt ook weer richting de zzp'ers. Het college denkt dat een verdere verlaging naar 39 of 36 keer de maandhuur leidt tot een heel grote overlap met de sociale huur, waardoor de concurrentieslag ook heel erg groot wordt. Mevrouw De Koning heeft aangegeven mensen altijd nog meer de middenhuur dan de vrije sector te gunnen en daarom wordt er ook zo hard aan gewerkt om dit segment te laten groeien. Tegelijkertijd moet je echter ook zeggen dat mensen die qua inkomen ook nog in de sociale huur terechtkomen nu dan twee kanten op kunnen. De wethouder meent dat je dat voor een deel moet willen maar het college denkt ook dat een al te grote overlap niet verstandig is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan hier anders over te denken dan de wethouder. Spreker meent dat het alleen maar mooi zou zijn dat mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning ook een plek zouden kunnen vinden in het middensegment, zolang dat qua betaalbaarheid in hun bereik ligt. Spreker vindt het raar om mensen in de sociale huur te houden en heeft altijd gedacht dat de inkomenseis te maken heeft met financiële betrouwbaarheid van plannen en zekerheden die gevraagd werden. Als die argumenten echter niet meer overeind staan, dan zou spreker willen zien dat het middensegment zodanig wordt vergoot dat mensen uit de sociale huur ook die ruimte krijgen. Als dat het enige argument is, zal spreker zelf met een voorstel komen.

Wethouder Diepeveen licht toe al richting de heer Wijmenga te hebben aangegeven dat de argumentatie van het college uitvoeriger zal zijn omdat je ook te maken hebt met wat marktpartijen en financiers vragen aan financiële zekerheden.
Veel fracties hebben aangegeven dat het centrumgebied niet opgerekt zou moeten worden. De wethouder meent dat dit een belangrijk punt is. Bij de Merwedekanaalzone is er een soort mixregime waarbij rekening wordt gehouden met de hoge dichtheid en een hoog voorzieningenniveau, waardoor de Merwedekanaalzone redelijk lijkt op een centrumstedelijk milieu. Ook in Leidsche Rijn Centrum zie je dit. IN het kader van de RSU wordt gesproken over een polycentrische ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat er meer centrummilieus in Utrecht komen. Er moet dan ook breder gekeken worden dan het ‘oude binnenstad-naveldenken’. Ook bij Rotsoord en Cartesius staat van alles op dat vlak te gebeuren. De stad is ontwikkeling en op meer plekken, ook in het kader van het wiel met spaken, komen er centrummilieus en de wethouder vindt het dan helemaal niet zo gek om hier over na te denken. Dat gaat niet van vandaag op morgen maar het gaat wel om de bereidheid om hier naar te kijken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat het nu lijkt dat het feit dat er meer centra komen, het een gegeven is dat de huren in die gebieden meteen omhoog moeten. De meeste fracties hebben bepleit dat daar niet het centrumregime ingevoerd dient te worden maar dat er voor gezorgd moet worden dat voor dezelfde betaalbaarheid toch relatief grotere, of kwalitatief betere woningen kunnen komen. Spreker meent dat er niet automatisch vanuit gegaan moet worden dat het ontstaan van een nieuw centrum gelijk moet staan aan een centrumregime.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit in december 2017 al in het actieplan zat vanuit de erkenning dat je in de binnenstad, maar bijvoorbeeld ook in het Beurskwartier, te maken hebt met een andere leefomgeving, en een ander woonmilieu dan in andere delen van de stad. Dat werd

destijds beargumenteerd met het voorzieningenniveau, het gegeven dat je woning niet ophoudt bij de voordeur omdat je alles binnen handbereik hebt en de hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Deze zaken spelen ook in de Merwedekanaalzone en Leidsche Rijn Centrum. Er wordt dus ook vanuit die lijn doorgeredeneerd en de vraag is of dat er toe kan leiden dat ook op andere plekken gedifferentieerd gaat worden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) ontkent niet dat het wonen in Leidsche Rijn Centrum fantastisch is maar meent dat de voorzieningen niet vergelijkbaar zijn met de binnenstad. De Merwedekanaalzone is op loopafstand van het Centraal Station en de bereikbaarheid met het OV is in Leidsche Rijn Centrum daar ook niet mee te vergelijken. Spreker kan zich voorstellen dat er in de RSU wordt gesproken over een polycentrische ontwikkeling en spreker is daar ook voor, maar daar ben je nog niet, het is nog geen 2040. Spreker wil de wethouder meegeven dat in 2040 Leidsche Rijn Centrum wellicht kan worden beoordeeld als een centrum dat even volwaardig is als de binnenstad. Spreker zou er daarom nu niet al op willen vooruitlopen door daar al een duurder regime te hanteren.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het daar mee eens. De redenering van de wethouder lijkt te zijn dat je overal een redelijke huur hebt en in die gebieden een net iets minder redelijke huur en spreker stelt dat het al om hoge bedragen gaat. De wethouder heeft veel gebieden benoemd en daarmee wordt een groot deel van Utrecht beslagen. Spreker roept de wethouder op om hier echt terughoudend mee te zijn.

De heer Schipper (SP) ondersteunt dit punt. De wethouder heeft zelf aangegeven dat Utrecht nog lang niet zover is met de ontwikkeling en spreker roept dan ook op om dit nog niet in dit raadsvoorstel te doen.

Wethouder Diepeveen geeft aan deze signalen gehoord te hebben. De wethouder geeft aan dat hij zich misschien iets te veel liet meeslepen met zijn eigen betoog en beaamt dat een aantal gebieden inderdaad nog niet zo ver is, al worden er wel dingen in de stad gedaan die hun schaduw vooruit werpen.

De heer Van der Marel (VVD) stelt dat de wethouder heeft aangegeven de 6.000 woningen best wel netjes te vinden en spreker vindt dat ook. Dit is, neemt spreker aan, wel gebaseerd op de uitgangspunten en suggesties van het college. Spreker vraagt bijvoorbeeld of als de raad niet bereid is om het centrumgebied uit te breiden, het aantal van 6.000 woningen dan nog wel haalbaar is en of je dan de doelstellingen nog wel haalt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat een deel van de 6.000 woningen al is ingevuld. Hier liggen al overeenkomsten of erfpachtafspraken onder. Een ander deel is nog niet ingevuld. Het leven gaat verder en er is een opwaartse druk en de vraag is hoe je daar als gemeente mee om gaat. Daar kan de wethouder nu niet heel precies antwoord op geven.
De wethouder vervolgt en stelt dat ook de meerwaardeafdracht een belangrijk punt is. Hier is niet meer over gezegd dan dat dit punt speelt. Marktpartijen geven aan dat meerwaardeafdracht na de afgesproken 20 jaar voor hen per definitie een onvoorspelbaar en onhandig ding is omdat ze niet weten hoe ze dit in de spreadsheets moeten inboeken of financieel moeten vertalen. Daarom wordt er nu met de marktpartijen over twee mogelijkheden gesproken. De eerste is aan de voorkant afkopen, maar dat is ook voor beide partijen ingewikkeld. De eerste optie is dus toch kwantificeren en taxeren en hier een bedrag aan hangen zodat de marktpartijen aan de voorkant aan de voorkant kunnen zeggen: dit is het. Een tweede mogelijkheid is om de exploitatietermijn op te rekken. Zo zou je voor de middenhuur van 20 naar 25 jaar kunnen gaan. Door zo de middenhuur te verlengen ontstaan en volkshuisvestelijk en voor de stad voordelen. Als part of the deal zou je dan ook moeten kunnen zeggen dat als de marktpartijen bereid zijn om deze 25 jaar aan te houden, de gemeente na die 25 jaar niet met de meerwaardeafdracht bij hen langskomt. Op dit moment bevinden de gesprekken zich op dit speelveld.
De wethouder geeft aan het punt van de PvdA van het vertalen van energielasten naar oppervlakte-eisen niet te herkennen, wel naar huurniveaus, maar dat staat los van de vierkante meters.
Mevrouw Zwinkels heeft gesproken over nieuwe doelstellingen en meer dan 25% voor het middensegment. De wethouder geeft aan met belangstelling verkiezingsprogramma's te hebben gelezen en meent dat dit een discussie is die de komende maanden gevoerd gaat worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat van de 25% het college 15% wil toewijzen aan middenhuur en spreker vraagt hoe dit de komende tijd beter gemonitord gaat worden.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat mevrouw De Koning al een uitdaging op dit gebied heeft neergelegd waarvan de wethouder heeft aangegeven dat het college daar in januari op terugkomt. Dit punt kan daarbij meegenomen worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder kan toezeggen dat hij daarin meeneemt hoe bestaande plannen nog onder voorwaarden van het actieplan Middenhuur meegenomen zouden kunnen worden. Er staat nu beschreven dat dit op sommige plekken kan, maar bij de Cartesiusdriehoek bleek dat dit niet meer kon voor fase 2 tot en met 6.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat het college voortdurend bezig is om plannen onder het actieplan Middenhuur te laten realiseren. Over overgangszaken is recent al gerapporteerd. Destijds is een deel over de streep getrokken, maar een ander deel niet.
Ten aanzien van de woningcorporaties is er sinds kort een eenvoudige markttoets en die helpt enorm. Dat is met name te zien bij een kapitaalkrachtige partij als Mitros. De wethouder meent dat er op dit gebied dus echt wel wat aankomt. Met de corporaties worden ook in het kader van de prestatieafspraken hierover wel degelijk afspraken gemaakt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dit een belangrijk punt te vinden. Spreker geeft aan grotendeels tevreden te zijn met de evaluatie en de resultaten maar op het gebied van de woningcorporaties vond zij de evaluatie wel erg mager. Spreker vraagt of daar nu meer gebeurt dan dat in deze evaluatie is beschreven. Nu staat er alleen, er is geen opvolging.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat er wel degelijk het een en ander gebeurt. Tegelijkertijd is de verlichting van de markttoets waardoor de corporaties gemakkelijker in het middensegment terecht kunnen, overeenkomstig met de mixed zone-gedachte uit de Woonvisie, iets dat nu pas, sinds kort, opvolging begint te krijgen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of zij meer inzicht kan krijgen in die opvolging en wat het inhoudt.

Wethouder Diepeveen geeft aan meer inzicht te kunnen geven over de inzet van de corporaties en waar dat toe leidt.
De wethouder vervolgt en stelt dat de PvdD een aantal goede suggesties heeft gedaan zoals het vergroten van de bekendheid van het plan en mogelijk duidelijker informatie geven over welke specifieke documenten er zijn. De wethouder geeft aan hier wel even naar te moeten kijken omdat hij niet weet of dit heel uniform verteld kan worden of dat dit afhangt van de specifieke aanbieder.

Mevrouw Snippe (PvdD) licht toe dat het haar vooral gaat over het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheden op het gebied van de middenhuurwoningen.

Wethouder Diepeveen beaamt dat het daar inderdaad over gaat.

Gemiste antwoorden
Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gevraagd wat er nog aan wijkdifferentiatie mogelijk is.

Wethouder Diepeveen meent dat, om het eenvoudig en behapbaar te maken je er niet naar toe moet worden om binnen wijken te gaan differentiëren.

De voorzitter licht toe dat de wethouder terug komt met een nader bericht, dat onderdeel wordt van het actieplan over de besproken punten.
De voorzitter sluit de vergadering om 16.20 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen komt in januari 2022 bij het voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur terug op:

- Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
- Waterbedeffect
- ZZP-ers
- Servicekosten en parkeerplekken
- Terugkoppeling van gesprek met Woonakkoordpartners over oplossing discrepantie
- Inzet van de corporaties
- Communicatie over middenhuur

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen heeft met betrekking tot agendapunt 6, Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen twee toezeggingen gedaan.

De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.

Wethouder Diepeveen komt in januari 2022 bij het voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur terug op:

- Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
- Waterbedeffect
- ZZP-ers
- Servicekosten en parkeerplekken
- Terugkoppeling van gesprek met Woonakkoordpartners over oplossing discrepantie
- Inzet van de corporaties
- Communicatie over middenhuur