

Verslag openbare ochtend- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Datum 23 maart 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, de heer C. Bos, de wethouders de heer D. De Vries, wethouder E. Eerenberg, commissiegriffier mevrouw M. de Vos, de leden de heer H. Bakker (D66), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), mevrouw T. Meering (VVD), het lid M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw Ch. Passier (Volt), mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer T. Stam (PvdA), de heer N. Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Y. Usta (DENK), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer R. van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

Verslag ochtendvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

1. Opening	2
2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen	2
3.1 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting	2
3.2 Raadsvoorstel Vernieuwing huisvestingsverordening	2
3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven	2
4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 16 februari 2023	3
5. Toezeggingen/moties	3
6. Ingekomen stukken	3
7. Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Middenhuur	
Meer grip op groei	3
8. Raadsbrief tijdelijk wonen	12
9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij	12

1. Opening

De **voorzitter** opent de vergadering om 10.00 uur. Hij meldt:

- dat er vanmorgen een brief met een verklaring is binnengekomen over de Wetering-Zuid betreffende het voornemen om 450 tijdelijke woningen te plaatsen. De brief wordt doorgeleid naar het college. De brief hoort bij agendapunt 8.
- De punten 1 tot en met 6 betreffen het procedurele deel van de agenda; daarna volgt het inhoudelijke debat.

De heer **Van der Graaf (CU)** meldt dat hij de vergadering tussen 11.45 en 12.15 uur kort zal verlaten.

Wethouder De Vries meldt:

- dat er een technische bijeenkomst wordt georganiseerd vóór 20 april. De huisvestingsverordening volgt binnenkort – die is zowel heel technisch als politiek. Burgers kunnen bij een raadsinformatiebijeenkomst uiteraard hun inbreng doen, maar dat is aan de raad.
- dat er rond het Rekenkamerrapport Middenhuur vragen zijn voor wethouder Eerenberg. Die is vanochtend verhinderd. Wethouder De Vries zal proberen de vragen te beantwoorden, maar collega Eerenberg zou bij de behandeling van punt 9 alsnog vragen kunnen beantwoorden.

2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023

De heer **Van der Zweth (PvdA)** oppert punt 8 te verschuiven naar de volgende vergadering omdat er nog geen raadsbrief ligt.

De heer **Bakker (D66)** onderschrijft het voorstel. Er is iets meer tijd nodig. Wellicht wordt participatie erbij gevoegd. Dan vergt bespreking al gauw 120 minuten. Er zijn nog enkele punten om aan te vullen op de agenderingstekst van vandaag.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** sluit zich bij die opmerking aan en wil graag mee-agenderen.

De heer **Van der Graaf (CU)** steunt dit voorstel. De raad heeft wel voldoende tijd nodig om die genoemde brief te betrekken bij de behandeling.

Wethouder De Vries begrijpt de vraag. Er is nog een aantal ontwikkelingen gaande alvorens hij de raad goed kan informeren, maar die brief komt zeker vóór de volgende vergadering, in ieder geval een week daarvoor. Dat geldt ook voor de brief over kwetsbare doelgroepen.

De **voorzitter** concludeert dat punt 8 wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering. Het CDA, Volt, Stadsbelang Utrecht agenderen mee.

De agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

Geagendeerd worden de volgende stukken:

- raadsvoorstel zienswijze ontwerpbegroting AVU 2024 – 15 minuten behandeltijd
- raadsvoorstel huisvestingsverordening – 90 minuten behandeltijd.

3.1 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting

3.2 Raadsvoorstel Vernieuwing huisvestingsverordening

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Aangekondigde agenderingen uit de commissievergadering van 16 februari:

- verduurzaming particuliere woningen - door CDA, VVD, Stadsbelang Utrecht en D66;
- verduurzaming sociale woningen niet-corporatiebezit – nog niet binnen, maar wordt geagendeerd voor 20 april – waarschijnlijk voor 90 minuten;
- raadsbrief plan van aanpak kwetsbare doelgroepen – door PvdA geagendeerd voor 20 april – misschien samengevoegd met Tijdelijk wonen - voor 150 minuten;
- raadsbrief Rapportage wonen – door de VVD, D66, Student&Starter, Volt, voor de behandelvoorraad op 20 april – voor 30 minuten. Er ligt nog geen tekst. Die wordt gedeeld in de app waarop de agenderende partijen zich kunnen aanmelden.

4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 16 februari 2023

Het verslag van 11 februari 2023 van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De lijst toezeggingen-moties-brieven EDW d.d. 15 maart 2023 wordt vastgesteld. De lijst is zojuist opgeschoond.

6. Ingekomen stukken

De **voorzitter** meldt dat er een stuk van de griffier van Montfoort is binnengekomen. Dat heeft betrekking op het instellen van een raadscommissie met betrekking tot de AVU. De AVU wordt in de volgende commissie kort besproken voor de zienswijze. Daar zou dit stuk bij kunnen worden betrokken.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** zou dit graag bespreken op 20 april in 15 minuten. Die kunnen worden afgesnoept van de behandeling van het punt Verduurzaming VvE's. Dan kan de discussie wat breder worden gevoerd over de betrokkenheid van de raad en de participatie in deze gemeenschappelijke regeling.

De lijst ingekomen stukken is hiermee vastgesteld.

7. Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Middenhuur: Meer grip op groei

De **voorzitter** heet de heer Paul Venhoeven, voorzitter van de Rekenkamer, welkom. De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. Resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport Middenhuur: Meer grip op groei. De Rekenkamer lichtte het rapport vorige week in een technische sessie toe en vandaag wordt dit onderwerp in twee termijnen besproken.

De heer **Venhoeven** wijst erop dat het onderzoeksteam bestaande uit de heer De Vries, de heer Van Houten en mevrouw Meys, ook aanwezig is. De aanbevelingen waren: gemeentelijke doelen op middenhuurniveau formuleren; die ook naar werk- en projectniveau te vertalen; zicht op de realisatie te ontwikkelen en daarover te rapporteren en tot slot te zorgen voor een duidelijke structuur in de sturing op projecten.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** bedankt de Rekenkamer voor dit degelijke onderzoeksrapport. In Utrecht vraagt het CDA al jaren veelvuldig aandacht voor het middensegment, zowel middenhuur als betaalbare koop.

Als het om de ambitie gaat, dan lijkt middenhuur er bekaaid af te komen. Er moet een heldere, politieke wil zijn om middenhuur te prioriteren in de aanpak rond betaalbaar wonen. Het percentage is stabiel gebleven op 11%. In de rapportage van het college wordt 14% genoemd. Dat verschil krijgt ze graag toegelicht. Middeninkomens krijgen het steeds lastiger in Utrecht en

dat is alarmerend. Het coalitieakkoord richt zich op 25% in 2040 en 35% middensegment in nieuwe projecten. Daar wil het CDA zich echt aan houden. De percentages tussen betaalbare koop- en middenhuur moeten worden opgeknipt. Ze hoopt dat het college daartoe bereid is. Het CDA hoort graag meer over de langere termijn en hoe de gemeente deze doelstelling wil bereiken.

Eventueel moet de Woonvisie worden aangepast.

Als het om de doorvertaling naar complete plannen gaat, dan wil het CDA een meer structurele aanpak, bijvoorbeeld in de Woonvisie. Ze ziet graag dat de wethouder bereid is de Woonvisie hierop aan te passen. Als het gaat om het vastleggen in Omgevingsvisies, wil ze weten of omgevingsvisies naar voren worden gehaald om percentages goed te kunnen vastleggen. De vraag is ook wat er met eerder vastgestelde omgevingsvisies gebeurt. De vertaling naar wijken en projecten ontbreekt nog. Dat kan hierin meegenomen worden.

Haar laatste punt is de verantwoording van de inzet en aanpak. De gemeente zegt 'continu aan het verbeteren en ontwikkelen te zijn' en 'geen omissies te hebben gevonden in haar werkwijze.'

Dat laat te weinig zelfreflectie zien. De Rekenkamer oordeelt daar heel helder over:

ongestructureerd en onvoldoende navolgbaar. Er is geen inzicht of verantwoording over de realisatie. Het CDA heeft eerder voorstellen aangedragen om het zichtbaarder te maken op websites als Woningnet. Het heeft excelsheets opgesteld. De verbeteringen in de aanpak moeten echt helderder worden. Wat het CDA betreft zijn de uitgangspunten dominant en hard. Ze hoort graag of de wethouder bereid is een indicator op te nemen in de programmabegroting om de ontwikkeling te kunnen volgen.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is benieuwd of het CDA middenhuur als kind van de rekening ziet, afgezet tegen andere betaalbare woningen. Het aantal sociale huurwoningen is namelijk afgenomen. Daar wordt ook niet actief genoeg op gestuurd.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** stelt dat het sowieso onbetaalbaar wordt om in Utrecht te wonen. De woningnood is evident en de urgentie voor sociale huur is er inderdaad ook. Ze wil kijken waar regulering kan bijdragen aan het betaalbaar houden – opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht. Er is een breder palet van maatregelen nodig om betaalbaar wonen te realiseren. De raad bespreekt heel vaak de sociale huur en daar lijken de uitgangspunten wat harder. Ook in het kader van doorstroming en het bedienen van de middeninkomens zou die lijn moeten worden doorgetrokken naar het middensegment. Die urgentie mag groter zijn.

Mevrouw **Meerding (VVD)** stelt dat middenhuurwoningen onmisbaar zijn in de stad. Het aandeel middenhuurwoningen is sinds 2019 vrijwel niet gestegen en de Rekenkamer noemt de gemeentelijke aanpak ongestructureerd, onnavolgbaar en projectgebonden. Dat is pijnlijk, want in 2018 bepaalde het college de doelstelling dat 25% van alle woningen in Utrecht in 2040 een woning in het middensegment moet zijn en dat 35% van de woningen in alle nieuwbouwprojecten tot het middensegment moet behoren. De VVD juicht deze ambitieuze doelstellingen toe, maar ze moeten wel worden waargemaakt. De Rekenkamer concludeert dat de gestelde doelen niet specifiek genoeg zijn geformuleerd en niet zijn geconcretiseerd op wijkniveau. Bovendien worden er in de projecten zo veel ambities gestapeld, dat het realiseren van de ambitie middenhuur daardoor lastig is. De VVD heeft hiervoor eerder al gewaarschuwd: het lijkt wel of andere ambities voorgaan op de ambitie voor dit segment.

De Rekenkamer concludeert dat de gemeente Utrecht beperkt zicht heeft op het aantal middenhuurwoningen omdat er niet over wordt gerapporteerd. Er kan niet worden vastgesteld hoe de aanpak van meervoudig sturen bijdraagt aan het bereiken van de gestelde doelen. Het onderzoek kijkt vooral naar de afgelopen drie jaar, een relatief korte periode voor woningbouw. Daarin zijn nog niet alle effecten van het beleid zichtbaar. Nu kan nog het verschil worden gemaakt om straks wel daadwerkelijk meer middenhuurwoningen te realiseren. De VVD ziet middenhuurwoningen echt als een prioriteit. Zowel het college als de gemeenteraad moeten kritisch naar het eigen beleid kijken en zich de aanbevelingen van de Rekenkamer ter harte nemen.

Het college lijkt meer in de verdediging te schieten dan dat het zich de adviezen ter harte neemt. De derde aanbeveling wil het college slechts ten dele overnemen en de vierde aanbeveling in z'n geheel niet. Dat vereist een toelichting. De VVD wil dat het college alle aanbevelingen overneemt. Het rapport van de Rekenkamer is een signaal dat het anders moet. Het middensegment moet absoluut prioriteit krijgen. Ze hoort graag of de ambitie voor 35% middenhuur bij alle nieuwe projecten nog realistisch is.

De heer **Bakker (D66)** wijst op de paradox die in de technische sessie voorbij kwam: het stellen van hele strakke ambities aan ontwikkelaars over percentages en anderzijds de oproep om het meer los te laten vanuit de politiek want dan is er meer mogelijk. Hij hoort graag wat de VVD als de wenselijke weg ziet.

Mevrouw **Meerding (VVD)** meent dat het niet verkeerd is heldere richtlijnen te hebben. Het betekent wel het stapelen van ambities als er ook nog allerlei andere eisen worden gesteld. Dan kan een ontwikkelaar er niets meer mee. Ze dringt erop aan nog eens scherp naar die ambities te kijken. De VVD wil strak sturen op dat middensegment, want daar zitten de grote tekorten.

De heer **Bakker (D66)** vindt het onwenselijk en onrechtvaardig dat de groep middeninkomens die net te veel verdient voor een sociale woning, in Utrecht geen woning kan vinden. Ook het college beseft dat er zonder deze inkomensgroepen een gemankeerde stad ontstaat. Het gebrek aan middenhuur veroorzaakt bovendien een gebrek aan doorstroming op de woningmarkt en dat heeft weer impact op de sociale huur. Dat hangt echt met elkaar samen.

De Rekenkamer constateert dat de ambities er wel zijn, maar dat de inzet van de gemeente nog onvoldoende is. De doelen zijn niet helder in beeld. Het moet snel beter.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** hoort dat de ambitie er wel is maar dat die niet uit de verf komt. Ze is benieuwd waaraan dat ligt. Het CDA heeft al diverse malen moties ingediend om het percentage middenhuur te verhogen maar die krijgen veelal geen meerderheid in de raad.

De heer **Bakker (D66)** denkt dat er nog onvoldoende wordt gestuurd op ambitie. Het gaat vaak over sociale huur, maar de gemeente moet gewoon strakker op dit middenhuursegment sturen. Waar het logisch en goed is, kan de VVD op steun rekenen van D66. Het gaat er immers om dat de inzet 35% per plan is. Dat is duidelijk vastgelegd in gebiedsvisies. De kaders aan de voorkant zijn dus superduidelijk. Dat vereist wel strakke monitoring.

De Rekenkamer laat goedkope en betaalbare huur buiten beschouwing. Die keuze krijgt hij nog graag toegelicht, want hij is benieuwd of de conclusies uit dit rapport ook van toepassing zijn op die sectoren in het middensegment.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** meent dat betaalbare koop wel anders is, omdat daaraan nog geen inkomenseisen worden gesteld en omdat er nog niet voor is gezorgd dat de waardeafdracht naar particulieren gaat.

De heer **Bakker (D66)** deelt dat, maar wil toch weten waarom die conclusies sec op huur zijn gemaakt.

Eenzijds zegt de Rekenkamer dat er strakker moet worden gestuurd, anderzijds is er bij strakke sturing straks geen enkele ruimte meer voor ontwikkelaars. Daarop krijgt hij graag een reactie.

Een middenhuursegment van slechts 11% is niet goed. Dat komt door beter meten en weten maar door het sturen. Het gaat immers om het behalen van het doel. Ook dat krijgt hij graag nader toegelicht.

Het is fijn dat het college een groot deel van de aanbevelingen overneemt. Graag hoort hij van de wethouder welke les hij meeneemt uit dit rapport.

D66 ziet dit rapport als een sterke aanmoediging om nog flink in te zetten om die middenhuur. Het is nu niet genoeg. De doelstelling van minimaal 35% per nieuw project en minimaal 25 jaar middenhuur moet de hoogste prioriteit zijn en dat vraagt om onconventionele maatregelen. Hij hoort graag hoe de raad dit gaat terugzien in concrete projecten. Dit wil hij terugzien in de update van het actieplan Middenhuur en het actieplan Betaalbare koop. De ambities dienen veel concreter terug te komen in de gebiedsplannen. Hij mist daar nog de Ruimtelijke Strategie Utrecht, toch een heel belangrijk document over het doorvertalen van ambities.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** ziet dat het Rekenkamerrapport vol staat met concrete verbetervoorstellen: meer structuur in de aanpak, minder mist, duidelijker zijn. Het is haar niet duidelijk welke maatregelen de heer Bakker voor ogen heeft.

De heer **Bakker (D66)** vindt de aanbevelingen heel goed, maar hij vraagt zich af of de raad daarmee beter inzicht krijgt of dat daarmee op korte termijn daadwerkelijk iets verandert. Eerder heeft hij al gevraagd hoe het college woningcorporaties hierbij gaat betrekken om ook op dit segment een inhaalslag te maken.

Een aanbeveling wordt niet overgenomen: een duidelijke structuur aanbrengen in de manier waarop bij woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd. Het college stelt dat het UPP hierin voldoet. Maar wat gaat er in projecten anders worden gedaan? De vraag is in hoeverre sterke sturing nu wel of juist niet helpt om meer middenhuur te realiseren.

5

Mevrouw **Meerding (VVD)** wijst erop dat D66 nu en eerder in de coalitie heeft gezeten en dus echt kan en kon aandringen op meer prioriteit voor middenhuur. Ze hoort graag of D66 daar nu echt stappen in denkt te zetten.

10 De heer **Bakker (D66)** is heel blij met de afspraken in het coalitieakkoord.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is blij met het mooie rapport over wonen. Middenhuur is voor veel mensen een hele dure vorm van wonen, maar middenhuur is hard nodig, juist omdat deze groep wordt uitgesloten van sociale huur. Het rapport roept een wat dubbel gevoel op. Het komt bovendien wat vroeg. Het actieplan Middenhuur bestaat pas sinds 2017 en projecten duren gemiddeld 8 tot 14 jaar. Er zijn veel projecten die tussentijdse bijsturing behoeven. Misschien had dit onderzoek beter wat later kunnen plaatsvinden. Sociale huur neemt af en de focus daarop was wellicht wat logischer geweest.

15

De aanbevelingen zijn wel heel bruikbaar. Het is mooi dat het college ze grotendeels overneemt. De eerste gaat over het specifiekere formuleren van doelen, het onderscheid tussen middensegment, middenhuur en betaalbare koop. Dat is prima. Bij sociale huur komen de eerste en tweede aftoppingsgrens zelden zo expliciet terug. Hij is benieuwd of dat alleen voor middenhuur geldt of dat de Rekenkamer mogelijkheden ziet om dat breder toe te passen. Bij betaalbare koop speelt hoe men omgaat met de meerwaarde, ook een rol. Publieke subsidie mag niet in particuliere zakken eindigen.

20

25

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** weet dat veel Utrechters op zoek zijn naar een koopwoning in het middensegment.

30

De heer **Van der Zweth (PvdA)** legt uit dat er nu wordt gestuurd op sociaal, middensegment en duurder segment. Bij dat duurdere segment wordt losgelaten of het om huur of koop gaat. Met zijn vraag bedoelde hij of er niet bij al die segmenten wat meer onderscheid moet komen.

Aanbeveling 2 ondersteunt de PvdA zeer. In vorige coalitieperiodes was het echt een taboe om dat per project vast te leggen. Fijn dat dat nu wel kan. Aanbeveling 3 steunt de PvdA eveneens.

35

Aanbeveling 4 neemt het college niet over. Meervoudig sturen geeft wel structuur, niet alleen voor middenhuur maar ook breder. Het kan volgens de PvdA goed staan naast het UPP. Graag daarop nog een reflectie.

40

Mevrouw **Meerding (VVD)** hoort graag of de heer Van der Zweth dit Rekenkamerrapport als een teken aan de wand ziet en dat de gemeente harder aan de slag moet met dat middensegment.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** wil precies daarom met harde percentages werken voor het middensegment. De Rekenkamer onderschrijft dat nu ook. Veel van de handreikingen van de Rekenkamer zijn nuttig en wellicht breder toepasbaar dan alleen voor middenhuur. Dat doet niets af aan de druk om ook in het middensegment woningen te creëren.

45

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** hoopt dat de heer Van der Zweth het met het CDA eens is dat de Woonvisie moet worden opgebroken als percentages ook per wijk worden vastgelegd.

50

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is het daarmee eens. De Woonvisie krijgt een update zoals afgesproken in het coalitieakkoord. Daar hoort dit bij.

De heer **Van der Graaf (CU)** is blij dat de raad met hulp van de Rekenkamer kan werken aan het steeds concreter en meetbaarder maken van de doelen. Als het om de samenhang met andere segmenten gaat, bestaan er op veel segmenten grote tekorten. De discussie gaat vaak over sociale huur maar middenhuur mag echt vaker onderwerp van gesprek zijn. Als de Rekenkamer nog aanvullende aanbevelingen heeft voor andere segmenten, hoort hij die graag. Hij ziet het liefst dat de wethouder alles op een plek rapporteert, zodat de raad de samenhang tussen de verschillende segmenten beter kan beoordelen.

55

60

Mevrouw **Passier (Volt)** is heel blij met het rapport. Ze sluit zich aan bij het betoog van de heer Van der Graaf. Mooi dat het college de eerste drie aanbevelingen overneemt. Het college wil bij aanbeveling 2 doelen voor middenhuur uitwerken in nog op te stellen omgevingsvisies voor verschillende wijken. Volt is heel benieuwd naar de manier waarop het college dit gaat doen. Als het gaat om de doelrealisaties van aanbeveling 4, sluit ze zich aan bij de vraag van het CDA, de VVD en D66 hoe het college dit gaat oppakken.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** is blij met het rapport en de goede aanbevelingen die het college grotendeels overneemt. Die zullen meer zicht geven in de ambities en de gerealiseerde aantallen middenhuurwoningen. Het actieplan Middenhuur werkt goed voor alle betrokken partijen. Alle ambities blijken wel een worsteling te vormen en dat maakt het moeilijk sturen. GroenLinks wil in een vroeg stadium de afwegingen maken en neemt daarbij mee dat niet alles haalbaar is. De raad probeert plannen wel vroegtijdig te agenderen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** stelt dat intentiedocumenten weliswaar niet meer automatisch naar de raad komen maar worden ter kennisname gepubliceerd. Juist als de raad ziet dat ambities met elkaar kunnen botsen, worden stukken wel degelijk geagendeerd. Mevrouw Zwinkels stelt daarom voor dat het college stukken waarbij ambities kunnen botsen, beter proactief kan agenderen bij de raad.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** meent dat de raad zelf goed kan blijven opletten waar ingewikkeldheden zitten. Alles bespreken is niet wenselijk. GroenLinks worstelt met aanbeveling 4, meer structuur aanbrengen. Ze twijfelt eraan of de raad dit als nieuwe opdracht aan het college moet meegeven bovenop alles wat er al moet gebeuren. Er liggen immers al veel uitdagingen die allemaal capaciteit vragen. Ze hoort graag wat de Rekenkamer verwacht van de uitvoering van deze aanbeveling. Misschien kan de wethouder wat uitgebreider toelichten hoe de gemeente stuurt op de doelrealisatie in woningbouwprojecten.

De heer **Usta (DENK)** constateert dat er sowieso een groot tekort aan woningen is. Elke nieuwe woning draagt bij aan de percentages van alle segmenten. Hij zou zich ervoor willen hoeden te ver op detailniveau in te gaan op het concreter maken van plannen. Transparantie is belangrijk maar de raad moet niet te veel in de theorie blijven hangen. Het gaat immers om de praktijk.

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** ziet naast de uitkomsten van het rapport nog een aantal opmerkelijke zaken bij middenhuur. Middenhuur wordt vaak aangedragen als oplossing voor almaar stijgende huurprijzen. BIJ1 ziet dat anders: middenhuur gaat over woningen met een kale huur tussen 809 en 1126 euro. De inkomenseis hiervoor is 42 keer de kale huurprijs, dus minimaal 3,5 keer de kale huur. Vrijwel niemand die recht heeft op een sociale huurwoning maar die door het tekort niet kan krijgen, komt in aanmerking voor een middenhuurwoning. De sociale huur die nog moet worden gebouwd, staat er nog niet. Vrije sector is helemaal onbetaalbaar. BIJ1 hoort dus graag van de wethouder waar al die mensen moeten wonen want dat lukt niet in dat tussensegment dat niet bereikbaar is voor deze mensen. Alleenstaanden komen gemiddeld pas rond hun 40^{ste} in aanmerking voor een middenhuurwoning van 950 kale huur per maand. Dat lukt alleen hoogopgeleiden. Middenhuur moet dus daadwerkelijk betaalbaar worden. BIJ1 ziet daarom graag dat de bovengrens van middenhuur wordt verlaagd naar maximaal 950 euro met een maximale minimale inkomenseis van 24 keer de kale huur. Dat maakt middenhuur bereikbaar voor veel meer mensen. Ze is benieuwd naar de reactie van de wethouder.

De heer **Bakker (D66)** stelt dat er nu een grote groep in een sociale huurwoning woont die best wil verhuizen, maar er is geen aanbod. Veel mensen kunnen zo'n middenhuur wel betalen en een aanbod zou de doorstroming op gang brengen.

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** is voorstander van de markt uit de woningmarkt halen om ervoor te zorgen dat huurprijzen sowieso betaalbaar zijn. Het middensegment zou zogenaamd een brug zijn, maar die brug is geen werkelijkheid. Voor veel mensen is het middensegment nog steeds onbetaalbaar. Door de strenge regulering van de middenhuur verkopen veel verhuurders hun woningen omdat het niet meer rendabel is. Dat is ook een vorm van doorstroming want dat betekent meer betaalbare koopwoningen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** begrijpt niet hoe BIJ1 kan denken dat huren beter betaalbaar worden als mensen aangeven dat ze de huur nu al niet kunnen opbrengen. Het is onrealistisch om te verwachten dat de huren lager worden.

5 Commissielid **Minnaert (BIJ1)** denkt hier echt anders over.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** bedankt de Rekenkamer voor dit onderzoek en de technische sessie vorige week. De PvdD hecht belang aan een toename van het aantal middenhuurwoningen. Ze onderschrijft de aanbevelingen van de Rekenkamer, maar ze spreekt wel haar zorg uit over de ambities rond groen en duurzaamheid. Het college wil bewust geen onderscheid maken tussen huur en koop in het middensegment. Het stellen van specifiekere doelen voor middenhuur zouden de mogelijkheden beperken om te zoeken naar een optimum tussen zaken als duurzaamheid en groen. Ze hoort graag van de wethouder of hij dit als onvermijdelijk beschouwt en welke mogelijkheden of speling hij daarin nog ziet. De vraag is welke ambities dit college wil prioriteren. Ze is ook benieuwd naar de inschatting van de Rekenkamer op dit punt.

schorsing

De heer **Venhoeven** bedankt voor de complimenten. Wonen is een heel belangrijk onderwerp. Het CDA vroeg naar het verschil tussen 11% middenhuur in het rapport en de 14% die gisteren in het nieuws kwam. De 11% gaat over het aandeel middenhuur in 2021; de 14% uit de rapportage Wonen gaat over het aandeel middenhuur in 2022. De stijging zou verklaard kunnen worden door een hogere productie – maar daarover wordt niet gerapporteerd. Een andere verklaring is dat particuliere sociale huurwoningen zijn doorgeschoven naar het midden- en dure segment. De groei in het middensegment zou daarmee ten koste zijn gegaan van het aandeel sociale huur. Dat is onwenselijk en dat betekent toch dat strakkere sturing is vereist.

D66 vroeg waarom middenhuur is onderzocht en niet de betaalbare koop. Er lag op dat moment nog geen gemeentelijk beleid voor betaalbare koop, wel voor middelhuur – het actieplan Middeldure huur. Of de conclusies ook toepasbaar zijn voor het segment betaalbare koop, kan de heer Verhoeven niet aangeven want dat segment is niet onderzocht. Gevraagd werd naar de paradox tussen enerzijds inzetten op strak sturen vanuit de gemeente en anderzijds ruimte bieden aan ontwikkelaars. De Rekenkamer heeft willen zeggen dat de regeldichtheid niet zo groot moet worden dat private partijen niet meer kunnen ondernemen. Scherpe sturing op doelen, bereik en aanpak is wel nodig. Of de doelen niet worden behaald doordat doelen niet goed zijn geformuleerd of doordat er niet gestructureerd wordt gestuurd, was ook een vraag. Beide gelden. Wat je wil bereiken, moet helder zijn en hoe je daar wil komen en dat moet helder zijn in de structuur.

De PvdA vroeg of het Rekenkamerrapport niet te vroeg komt. De Rekenkamer heeft die afweging gemaakt. De gemeente Utrecht kent al sinds 2014 beleid, dus de effectiviteit van het beleid zou in de productie en in de te verwachten productie wel terug te zien moeten zijn. Een andere vraag was of de gemeente onderscheid zou moeten maken in de doelstellingen voor koop en huur. De heer Verhoeven denkt dat het gaat om een evenwichtige samenstelling van de bevolking in de gemeente Utrecht. Dat lukt alleen met een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Die hangen echt met elkaar samen. Of de aanpak van meervoudig sturen alleen toepasbaar is op middenhuur of toch ook breder, kan de heer Verhoeven nu niet aangeven want het onderzoek was alleen gericht op projecten met middenhuur. Het zal vermoedelijk wel kunnen.

De ChristenUnie informeerde naar aanbevelingen voor andere woonsegmenten. De Rekenkamer meent dat de aanbevelingen over sturen en meten ook elders toepasbaar zijn.

GroenLinks informeerde naar wat de Rekenkamer wilde zien bij de uitwerking van het meervoudig sturen, aanbeveling 4. De reactie van het college verwijst met name naar het Utrechts planproces. Dat beschrijft de verschillende stappen in een project, maar niet de inzet van de gemeente tussen die stappen. Met name dat laatste is belangrijk: hoe meer structuur in het sturen, hoe beter achteraf is te zien of iets effectief is geweest.

De PvdD vroeg of prioritering van de ambitie voor middenhuur niet ten koste zou gaan van groen. De Rekenkamer heeft daarover geen politieke opvatting, maar als de doelstelling voor middenhuur

moet worden bereikt, vereist dat op voorhand en tijdens de loop van projecten prioriteit. De gemeente kan niet al haar ambities in één project realiseren en juist daarom is prioritering van belang. Projecten duren lang en prioritering wordt dan veelal aangepast. Dat verklaart het lagere percentage dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De Rekenkamer oppert die aanpassing niet tussendoor te doen, maar de discussie op voorhand te voeren. Desgevraagd denkt hij dat die ontbrekende sturing daaraan debet is. Woningcorporaties houden de sociale woningbouw op gang, maar op het duurdere segment kunnen projectontwikkelaars goed verdienen. Het middensegment blijft niet vanzelf overeind.

Wethouder De Vries bedankt de Rekenkamer voor haar kritische rol. Die reflectie is heel behulpzaam. Hij complimenteert ook de raad die als eerste met een actieplan Middenhuur is gekomen. Dat werkt. Uiteindelijk ligt het percentage nu op 14% - maar dat moet nog beter. Gelukkig beweegt nu ook de landelijke overheid mee met een actieplan Middenhuur. Veel vragen gaan over wie waar en wanneer aan het stuur zit en wat dat betekent voor de ambities. Het is altijd de politieke afweging van de raad om bepaalde ambities tegen elkaar af te wegen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** verwacht dan wel proactief te worden geïnformeerd als er een afweging in de ambities moet worden gemaakt.

Wethouder De Vries verzekert dat dit al gebeurt. De raad wordt altijd geïnformeerd. De uitdaging zit erin om de verschillende woordvoerders te laten overleggen. Het college vindt ook dat middenhuur prioriteit moet hebben, maar in een proces dat soms wel acht jaar duurt, veranderen de wereld, de politieke werkelijkheid en ook wetten. Dat maakt dat de afwegingen en dus de keuzes ook kunnen veranderen. Soms gaat het om duurzaamheid, soms over kwaliteit. Dan de aanbevelingen. Het college gaat onderscheid maken tussen huur en koop en dat wordt zichtbaar gemaakt in de nieuwe omgevingsvisies. Er komt een nieuwe indicator met opgeleverde woningen middenhuur in de begroting Nieuwe stijl.

Het percentage van 11% naar 14% heeft te maken met de verschillende jaren 2021 en 2022. De wethouder verwacht een verdere stijging. Het college is bereid tot het opknippen van betaalbare koop en middenhuur in de doelen. Het college neemt de derde aanbeveling over wat betreft het rapporteren van de opgeleverde middenhuurwoningen, maar om de gehele systematiek voor middenhuurwoningen aan te passen vindt het te ver gaan. Wel gaat het aan de slag met een Woonvisie en vervolgens een omgevingsvisie. Dat is een gestructureerd proces en dat gebeurt samen met bewoners. In een nieuwe omgevingsvisie wordt dit meegenomen. In de Woonvisie komt dit ook terug.

Het college kijkt hoe het de ambities explicieter kan maken in het UPP als het gaat om de prioritering. De raad is daar aan zet. Hoe hard de doelstelling voor middenhuur is, is helder. Net als de doelstelling voor de sociale voorraad zijn beide opgenomen in het coalitieakkoord. Natuurlijk worden er altijd politieke afwegingen gemaakt, maar als de raad het explicieter wil, gaat het college dat doen in bijvoorbeeld de omgevingsvisie. Elke afweging komt naar de raad. Een indicator met betrekking tot de begroting vindt de wethouder een goede suggestie. Hier gaat hij mee aan de slag. Dit komt terug in de programmabegroting.

De VVD vroeg of middenhuur voor dit college belangrijk was. Utrecht wil een stad voor iedereen zijn en daarbij hoort deze middengroep ook. Later dit jaar volgt er een eerste voorstel voor betaalbare koop of woningcorporaties. Er zijn verschillende manieren om die bredere middengroep te bedienen.

Het college neemt de vierde aanbeveling niet expliciet over. Meervoudig sturen kan theoretisch worden benaderd, maar tegelijkertijd wordt in de praktijk het proces duidelijk, net als de tijd die dat vergt, de raad die wil sturen en de verschillende ambities. De praktijk is dus wat weerbarstiger.

Mevrouw **Meerding (VVD)** begrijpt dat niet alles in een hokje te vatten is, maar de Rekenkamer zegt dat het nu in feite niet te volgen is. Dat is een serieus signaal en dat zou het college wel moeten oppakken.

Wethouder De Vries zou in het UPP-proces de keuzes explicieter willen maken. Daar gaat de raad overigens ook mee aan de slag. Toch is het aan de raad om die keuzes te maken. Als bijvoorbeeld 35% middenhuur altijd prioriteit nummer 1 is, wordt de raad toch een stuk sturing uit handen genomen. Maar het is de raad die de politieke keuzes moet maken in de ambities. Het klopt dat er veel ambities worden gestapeld. Dat knelt soms.

D66 stelde dat de inzet, 35%, 50% per plan, aan de voorkant goed moet worden vastgelegd en daar moet de raad ook aan vasthouden. In het traject van verbetering van het UPP kijkt de wethouder naar de mogelijkheden om de doelstelling zo vroeg mogelijk vast te leggen.

5 Tegelijkertijd worden doelstellingen of ambities in de loop van jaren soms toch bijgesteld, soms doordat de politieke werkelijkheid verandert. Het rapport gaat over middenhuur en niet over betaalbare koop. Daar kan de wethouder nu niet veel meer over zeggen. Het college neemt uit het rapport mee dat het de keuzes die voorliggen, specifiek moet maken, ze moeten laten terugkomen in gebiedsontwikkelingen en een indicator moet opnemen voor opgeleverde woningen. De 35% voor 25 jaar in het actieplan Middenhuur zou de wethouder willen vastleggen op het moment dat het actieplan wordt geactualiseerd – in 2024. In lijn met het actieplan blijft de gemeente zich hard maken voor het realiseren van nieuwe middenhuurwoningen.

10 De PvdA informeerde naar de samenhang UPP en het meervoudig sturen. Op verschillende niveaus wordt gestuurd. In het UPP wordt richting gegeven aan beleid en vraagstellingen. Dat is complex, gezien de tijdspanne, gezien de ambities.

15 Zo'n proces is heel breed en begint met een aantal vragen als het gaat om gebiedsontwikkeling. Vervolgens is het aan de raad om daarin een specificering aan te brengen en de belangen af te wegen. Dat valt samen met meervoudig sturen, want dat gaat over het gebruik van de ruimte, de invulling van de ruimte en het participatieproces.

20 De ChristenUnie informeerde naar de samenhang tussen de verschillende segmenten en op een logische plek rapporteren. Het college komt met een plan van aanpak en neemt dat hierin mee.

De heer **Van der Graaf (CU)** hoorde al van de Rekenkamer dat de aanbevelingen ook toepasbaar zijn op de andere segmenten. Hij hoort graag of de wethouder daarnaar wil kijken in het plan van aanpak.

25 **Wethouder De Vries** zegt toe daarnaar te kijken. Het moet wel 'helpend' zijn, want het vergt natuurlijk wel ambtelijke capaciteit. De raad kan dat plan van aanpak voor de zomer verwachten.

De heer **Venhoeven** merkt op dat een plan van aanpak binnen zes weken moet komen.

30 **Wethouder De Vries** zal zich hard maken om dat plan over zes weken te leveren.

GroenLinks vroeg hoe het college stuurt op doorrekening van projecten. Dat begint heel breed en wordt vervolgens steeds smaller. Daar heeft dit een plek in.

35 BIJ1 hield een betoog dat de wethouder herkent: er is een grote groep in de stad die niet in aanmerking komt voor sociale huur maar voor wie middenhuur wel heel dure huur is. In het wetsvoorstel Betaalbare huur gaat het ook over regulering. Er is nu een dwingende bovengrens van 1123 euro en daaraan is de gemeente gebonden. De gemeente kan sturen op middenhuur, en tegelijkertijd is de gemeente actief aan het proberen de rol van corporaties daarin groter te maken. Die krijgen middenhuur op dit moment vaak nog niet gefinancierd. De gemeente hoopt dit jaar nog een plan rondom woningcorporaties met de raad te kunnen delen om woningen betaalbaar te houden. Landelijk wordt hier actief voor gelobbyd, juist voor bestaande projecten. De PvdD vroeg naar de afweging bij de ambities. Dat is echt politiek en dat is dus aan de raad.

Veegronde:

45 Mevrouw **Zwinkels (CDA)** had nog gevraagd naar de omgevingsvisies. De wethouder is ingegaan op omgevingsvisies die aanstaande zijn, maar ze zou ook willen terugkijken naar vastgestelde omgevingsvisies. In het kader van gemengde wijken zou ze misschien middenhuur willen toevoegen aan bepaalde wijken.

50 **Wethouder De Vries** benadrukt dat een omgevingsvisie een enorm proces is dat met de wijk wordt doorlopen. Het zou wel heel complex zijn dat op dit punt weer open te breken in een bestaande omgevingsvisie. Hij bepleit dit proces in de nieuwe omgevingsvisies zorgvuldig te doorlopen. Er komen nog heel wat wijken aan. Uiteindelijk kan de ambtelijke capaciteit maar een keer worden ingezet.

55 Mevrouw **Snippe (PvdD)** vond de beantwoording van de wethouder erg summier. Het wordt afgedaan als 'politiek.' De wethouder heeft aangegeven dat er wel onderscheid gemaakt gaat worden, maar dat dat ten koste zal gaan van andere ambities. Ze wil weten hoe de wethouder dat gaat prioriteren.

Wethouder De Vries werkt in opdracht van de raad en de raad stelt de ambities. Het college voert die uit. In elk deel van het proces is het de politieke afweging.

Tweede termijn:

Mevrouw **Passier (Volt)** denkt dat de essentie van de vierde aanbeveling is: achteraf kunnen achterhalen waar verschuiving in prioriteit vandaan is gekomen.

Wethouder De Vries denkt dat het goed is zo'n verschuiving te analyseren. Dat heeft enerzijds met de lengte van zo'n proces te maken, maar ook met politieke verhoudingen en veranderende wetgeving. Van tevoren is ook niet voorzien dat er nu een landelijk actieplan Middenhuur komt.

De heer **Venhoeven** licht toe dat de vierde aanbeveling de structuur in het sturen betreft. De wethouder geeft aan dat het complex is en dat de wereld steeds verandert, maar juist daarom moet er een heldere structuur zijn.

De heer **Bakker (D66)** blijft puzzelen op het punt dat Volt noemde. Dat komt wellicht nog weer aan de orde bij de raadsbehandeling. Hij begrijpt dat het altijd om politieke afwegingen gaat, maar de kaders moeten wel heel duidelijk zijn. Het is hem niet helder wat er nu verandert door dit concrete Rekenkamerrapport. De oproep is volgens hem niet te veel regels, maar wel superscherp. Hij hoort nog graag of de indicator in de programmabegroting voor het hele middensegment geldt, dus of de opgeleverde woningen worden uitgesplitst naar betaalbaar en goedkoop.

Wethouder De Vries verzekert dat dit juist gebeurt: dat is het UPP-proces dat wordt doorlopen. Daar worden expliciet de keuzes en belangen voorgelegd. De wethouder meent zich te herinneren dat het middensegment inderdaad zou worden uitgesplitst – op aanbeveling van de Rekenkamer.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** kondigt een aantal voorstellen aan inzake de omgevingsvisies en de monitoringssystematiek. Ze hoort nog graag of het pijlerschema van de Woonvisie wordt aangepast.

Wethouder De Vries geeft aan dat het pijlerschema nu nog niet wordt aangepast.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** worstelt met de vierde aanbeveling. Waarschijnlijk kan de sturing beter, maar ze verwacht niet van de ambtelijke organisatie daarvoor nu binnen zes weken een nieuwe structuur op te zetten. Ze kondigt wel een amendement aan.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** heeft een punt van orde. Het raadsvoorstel volgt de aanbevelingen van de Rekenkamer. Als de raad het raadsvoorstel van de Rekenkamer aanneemt, gaat dat gebeuren en dat maakt moties op aanbevelingen die het college anders uitlegt, overbodig.

Mevrouw **Meerding (VVD)** beaamt dat in het raadsvoorstel een deel van de aanbevelingen wordt overgenomen. Als de raad wil dat het college de vierde aanbeveling ook aanneemt, vergt dat amendement.

De **VOORZITTER** inventariseert hoe de partijen hierin staan:

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** overweegt een motie maar denkt hier nog even over na;
Mevrouw **Zwinkels (CDA)** komt met drie moties;
De heer **Bakker (D66)** overweegt een aanpassing in verband met de vierde aanbeveling;
De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** beraadt zich;
De heer **Usta (DENK)** eveneens;
Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** komt met een amendement;
Mevrouw **Passier (Volt)** vindt het stuk in de huidige vorm een A-punt;
Mevrouw **Meerding (VVD)** wil alle aanbevelingen overnemen, dus als de vierde aanbeveling blijft staan, volgt er geen actie.

De **VOORZITTER** stelt voor 30 minuten uit te trekken voor agendering. De toezeggingen zijn niet concreet genoeg om ze op te nemen in de toezeggingenlijst, maar ze staan wel opgenomen in het verslag.

- 5 **Wethouder De Vries** heeft verschillende zaken toegezegd. De derde aanbeveling neemt het college over. In alle nieuwe omgevingsvisies wordt dit gedaan en komt dit terug. Er is een planning van de momenten wanneer dit naar de raad komt.

De **voorzitter** bedankt alle participanten voor hun bijdragen.

8. Raadsbrief tijdelijk wonen

Dit punt is doorgeschoven naar de volgende raadscommissievergadering.

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4^e fase De Kwekerij

De voorzitter ziet dat de fracties van D66, PvdA, CDA, CU, Volt, de VVD en Student&Starter een commissiedebat wensen over de status van de plannen op het gebied van studentenhuisvesting in het Rubenskwartier-Oost. Dat gaat met name over de urgentie rondom de ontwikkeling bij het IBB-complex in de vierde fase van De Kwekerij.

Bij de bespreking wordt de beantwoording op de schriftelijke vragen betrokken: 2005 IBB Bouwen aan studentenhuisvesting, en de inzichten van het werkbezoek van de commissie d.d. 19 januari jl.

De heer **Bakker (D66)** benadrukt de kern van de zaak: de gemeente wil in dit gebied veel: veel tegelijk, veel ambities en veel doelen. Veel partijen vragen om keuzes, om snelheid en misschien om wat voorrang. In de RIB kwam enkele malen aan de orde dat in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) een keuze is gemaakt om hier te mengen. Dit kan de voortgang van de gebiedsontwikkeling bemoeilijken. In de beantwoording kwam naar voren dat er nog veel gesprekken moeten worden gevoerd en de heer Bakker vreest dat dit allemaal veel tijd gaan vergen. In de RSU leest hij dat er een transformatie en intensivering nodig zijn in het nu monofunctionele Rubenskwartier en iets over een ondergrens. Het gebied staat op de kaart ingetekend als gemengd stedelijk milieu. D66 onderschrijft de ambitie voor een goede mix, maar die lijkt hier een beetje in de weg te zitten. Het lijkt nu alsof er met de RSU al concrete keuzes zijn gemaakt maar dat die in de RSU behoorlijk abstract staan. Dat lijkt in de praktijk te wringen. De raad heeft veel ambities, dus de opdracht vanuit de raad is soms echt lastig.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is benieuwd of de heer Bakker achter de twee uitgangspunten van de RSU staat.

De heer **Bakker (D66)** leest dat het nu monofunctioneel is: twee middelbare scholen, een ziekenhuis, zusterflat, winkelcentrum, megastudentencomplex. Dat klinkt eerder megagemixt. De wooncrisis is zeker voor studenten zo groot, dat die vraagt om keuzes. Bij dit project ging het over bezoekersparkeren, maar de afspraken tussen SSH en het Diaconessenhuis over bezoekersparkeren lijken hem echter prima. Wat de heer Bakker betreft kan hier gewoon tempo worden gemaakt. Hij roept op het IBB-complex als een ecosysteem voor en door studenten te behouden en de toekomst met hen vorm te geven.

Mevrouw **Meerding (VVD)** hoort nu geen oplossing voor de parkeerproblemen.

De heer **Bakker (D66)** begrijpt dat er een afspraak is met het Diaconessenhuis over het bezoekersparkeren, een mooi dubbel gebruik van de parkeerruimte. Dat scheelt heel veel geld voor het aanleggen van een eigen, al dan niet ondergrondse, parkeerplaats. Die afspraak geldt voor drie jaar, maar voldoet niet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het lijkt hem legitiem om hier een andere afweging te maken. De afspraak houdt niet zomaar op na drie jaar, maar de Diaconessen hebben de mogelijkheid om er na drie jaar niet mee door te gaan. Wellicht kunnen daarover andere afspraken worden gemaakt. Voorop staat dat de bouw van die honderden

studentenwoningen voorrang moet krijgen op het maken van keiharde afspraken over bezoekersparkeren veel later in de tijd.

De bijdragen van Vidijs en BoKS tijdens de RIB waren helder. De nood is zo hoog dat er echt aan de slag moet worden gegaan. Maandenlang praten over bredere visies is niet aan de orde. De plannen van de SSH, ook met gefaseerde vernieuwing en met tijdelijke woningen, spreken D66 sterk aan. Hij hoopt dat het college toezeft deze keuze te maken. De gemeente is al een tijd bezig met deze gebiedsvisie maar een aantal partijen gaf aan nog helemaal niet benaderd te zijn. Dat vergt een toelichting.

BoKS en SSH gaven aan de prestatieafspraken niet te tekenen als gevolg van deze casus.

Daarop krijgt hij graag een reflectie van de wethouder.

De heer **Stam (PvdA)** ziet dat een student gemiddeld 8 maanden voor het einde van zijn master een studentenkamer kan betrekken. Een hbo-student is dan al drie maanden aan het werk en een mbo-student al meer dan een jaar. De wooncrisis is duidelijk. De PvdA wil dat dit college 5.000 studentenkamers extra bouwt voor 2030. Dat gaat alleen lukken als er snel wordt gebouwd – ook op De Kwekerij.

De IBB is een unieke plek in de stad en de identiteit moet behouden blijven. Hij hoort graag van de wethouder of het IBB op haar eigen waarde kan worden getoetst. Hij krijgt graag de toezegging dat het behoud van het unieke karakter van de IBB leidend is bij de herontwikkeling. In het IDOC kan het college kijken wat er mogelijk is met behoud van de huidige gebouwen en de verduurzaming daarvan. Daarmee kunnen de sfeer en het groen gemakkelijker behouden blijven. Sloop mag niet het eerste uitgangspunt zijn.

Op De Kwekerij kunnen nu nog 382 woningen extra worden gebouwd. Alleen die parkeerdruk vormt nog een horde. Hij roept het college op met SSH om de tafel te gaan en creatief te zijn.

Deze woningen heeft Utrecht heel hard nodig. Ook de heer Stam heeft zich verbaasd over de reactie van de gebiedspartners en hij sluit zich dus aan bij de vraag van D66 over het proces.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is blij met de extra studentenwoningen die op deze plek staan gepland. De nood is inderdaad hoog. Ze ziet dat er geen tempo wordt gemaakt. Versnelling is nodig. Rond het IDOC werd uitgelegd dat men de verschillende opgaven met elkaar wilde combineren.

Natuurlijk kunnen daar win-winkansen ontstaan, maar het moet niet complexer worden dan het is. Een aantal partijen zit echt te wachten om die woningen toe te voegen. De gemeente moet dat niet vertragen.

Vooraf de functie werken werd genoemd in de RSU en ze is bang dat dat een knelpunt gaat worden. Het is al best een gemengd gebied. Ouderenwoningen toevoegen aan de IBB lijkt haar onverstandig. Ook het CDA verbaast zich erover dat de participatie met omwonenden niet goed georganiseerd zou zijn.

Tot slot geeft ze aan dat de school graag meer ruimte voor sport en spel in de directe omgeving zou willen. Wellicht kan het college daarin meedenken. Naar verluidt wordt er gewerkt aan een mobiliteitshub voor parkeren op afstand voor bezoekers. Daarover krijgt ze graag een update.

Mevrouw **Passier (Volt)** verbaast zich over de bespreking van dit punt in deze commissie. Wellicht kan de wethouder daar iets over zeggen. Tijdens de RIB vorige week vond ze het opvallend hoe ver de verschillende leefwerelden uit elkaar lagen en hoe ze tegen dit project aankeken. SSH en Jebber menen dat ze al heel lang bezig zijn en de gemeente staat aan het begin van een proces. Een bewoner gaf aan graag op de hoogte te worden gehouden van de plannen – en dan van het begin af. Ze is benieuwd hoe het kan dat partijen zo verschillend tegen zo'n proces aankijken. Zelf zou ze graag per brief worden geïnformeerd over plannen in haar wijk met informatie over het proces en op welk moment ze zou kunnen meepraten. Als voorbeeld van een goed participatieproces noemt ze Tilburg waar sociale partners en bewoners helemaal aan het begin input konden geven. Dat werd uitgewerkt tot een schetsontwerp waarna bewoners in een ontwerpatelier mee konden denken en tekenen aan de invulling van het ontwerp. Ze is benieuwd hoe de wethouder hierover denkt en waar in het proces hiervoor ruimte zou zijn.

De heer **Bakker (D66)** kent het specifieke voorbeeld niet. Het lijkt hem in Utrecht zeker toepasbaar, maar D66 zou nu juist andere keuzes willen maken om de wooncrisis op te lossen, tempo te maken en studenten een dak boven het hoofd te bieden.

Mevrouw **Passier (Volt)** denkt dat een dergelijk proces de voortgang juist kan helpen. SSH kreeg tijdens de RIB nog nieuwe informatie. Dat leidt tot onbegrip bij de stakeholders. Het gaat hier wel om een hele wijk en alle informatie hangt samen. Zo'n participatieproces kan hierbij helpen. Tot slot begreep ze dat SSH als initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het participatieproces, best een zware taak. Omdat het een groot project betreft, lijkt het haar beter als de gemeente die verantwoordelijkheid op zich neemt. Dat houdt het tempo erin.

Mevrouw **Meerding (VVD)** stelt vast dat de ontwikkeling in het Rubenskwartier nu al de nodige reacties oproept terwijl alles nog helemaal aan het begin van het proces zit. Verwarring en boosheid voeren de boventoon. Dat zou ermee te maken hebben dat deze gebiedsontwikkeling erg onverwacht kwam, bijvoorbeeld voor de studenten en studentenhuisvesters. Die hadden het idee dat ze al lang in gesprek waren en dat het vooral om studentenhuisvesting ging. Nu wordt er plotseling een bredere verkenning gedaan om allerlei andere functies toe te voegen. Ouderenhuisvesting op de IBB is wel iets heel anders. Ze wil weten hoe het kan dat er bij de studenten en studentenhuisvesters zo'n andere beleving is van wat er op deze plek zou gebeuren. Het terrein van de IBB is echt een terrein van studenten en dat karakter wil de VVD behouden. Toch is de buurt eigenlijk al sterk gemixt en dat maakt de buurt ook mooi.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wil graag weten wat de RSU aan dit gebied toevoegt.

Mevrouw **Meerding (VVD)** is geen groot fan van de RSU maar in de RIB kwam onvoldoende naar voren dat het al een gemengd gebied is. Het is niet zo dat het hele Rubenskwartier alleen maar voor studenten is. Er zijn diverse andere functies dus op dat punt wordt de RSU al nageleefd. Snelheid is geboden. Het lijkt erop dat de gebiedsontwikkeling het maken van tempo in de weg zit. Ze hoort graag hoe de wethouder denkt nog meer snelheid te kunnen maken. Vertraging zit bij De Kwekerij 4^e fase vanwege het parkeren. Dat is lastig. De SSH draagt verschillende oplossingen aan, maar de VVD oppert toch genoeg te nemen met de afspraak die SSH nu met het Diaconessenhuis heeft gemaakt. Als dat niet kan, dan graag een toelichting hoe het verder moet.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** wijst op het coalitieakkoord waarin staat dat er prioriteit aan studentenhuisvesting moet worden gegeven. Prioriteit is er voor meer onzelfstandige studentenhuisvesting. De vaart in dit project is ver te zoeken. In 2021 zou het IDOC al klaar zijn en zou de SSH van start kunnen met de bouw. Het IDOC ligt er nog niet en de SSH heeft te horen gekregen dat het niet zeker is of ze het plan überhaupt kan uitvoeren. De wachtrijen bij de SSH lopen al op tot meer dan vier jaar, wat betekent dat studenten soms pas na hun studie een studentenkamer kunnen krijgen. De gemeente loopt achter met het toevoegen van studentenwoningen, mede omdat het voor investeerders aantrekkelijk zou zijn om zelfstandige eenheden te realiseren. De SSH wil graag toevoegen, maar krijgt geen beweging. Ze is benieuwd of de wethouder de noodzaak voor studentenhuisvesting ook voelt en hoe dat terugkomt in deze planvorming. Het plan om een integraal IDOC te maken zou goed passen om alle ambities uit te voeren, maar die keuze voor een integraal IDOC in plaats van separate IDOC's kwam erg laat. Er zijn slechts beperkt gesprekken gevoerd met de verschillende initiatieven. Alleen de SSH is goed in gesprek met de gemeente. Ze hoort graag waarom er niet eerder, dus voor 2021, gesprekken zijn gevoerd met betrokken partijen over een gezamenlijk IDOC. Ze krijgt graag een toelichting op het proces tot nu toe.

Mevrouw Oudejans wil graag constructief vooruitkijken. Wat zijn de mogelijkheden om toch te kijken naar aparte IDOC's en hoeveel tijd zou dit opleveren? Ze is benieuwd hoe het verdere proces eruit gaat zien. Ze heeft behoefte aan een duidelijke tijdlijn met daarin te nemen stappen. Ze onderschrijft de vragen van D66 en de PvdA over de IBB om die als ecosysteem te beschouwen en om het karakter leidend te laten zijn tijdens de planontwikkelingen. Ruimte is schaars en dat vraagt om creatieve oplossingen. Ze hoopt dat de wethouder naar de parkeermogelijkheid bij het Diaconessenhuis wil kijken als een oplossing en niet als een probleem. De SSH heeft bovendien een noodplan voor het realiseren van een noodlocatie wanneer het Diaconessenhuis de huur opzegt. Graag een reflectie hierop. Ze sluit zich aan bij de vraag over de mobiliteitshub.

De heer **Van der Graaf (CU)** ziet dat er veel speelt in dit gebied en dat er veel partijen zijn die hier iets willen: een zusterflat, studentenhuisvesting, maar ook verduurzaming van de IBB. Misschien is het noodzakelijk om met elkaar tot een IDOC te komen zodat er samen een plan wordt

gemaakt. Dat staat op gespannen voet met de ideeën van allerlei lossen partijen die snel stappen willen zetten. Hij vreest dat het een het ander in de weg staat en dat er veel extra vertraging komt voor de partijen die hier willen ontwikkelen als er eerst een IDOC moet komen alvorens aan de slag te kunnen.

5

De heer **Zwanenberg (GroenLinks)** vindt jongerenhuisvesting van groot belang, met name onzelfstandig. Hij ziet graag die extra woningen bij bijvoorbeeld De Kwekerij. Hij is benieuwd hoe het zit met dat parkeren en met het Diakonessenhuis. Misschien is het mogelijk de parkeernorm toch bij te stellen. Een bovengrondse parkeergarage is wat GroenLinks betreft een laatste optie.

10

Kan het alleen zo, dan moet het wel een multifunctioneel gebouw worden dat makkelijk aan te passen is aan andere functies.

15

Gaat het om de herontwikkeling van de IBB, dan is het van belang het DNA van de IBB te behouden. Het is goed om meer woningen toe te voegen en dat zou toch ook zonder sloop mogelijk moeten zijn. Het IBB is toch een sociaal monument. Het is het oudste studentencomplex in de stad en het gebouw markeert een kentering in de ontwikkeling van de stad Utrecht: van een relatief slaperig provinciestadje met een religieus centrum tot een heel ander soort stad. Hij pleit er voor (een deel van) het complex te behouden.

20

De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** sluit zich aan bij de partijen die zich zorgen maken over de studentenhuisvesting. Als het gaat om participatie, citeert hij graag uit het verkiezingsprogramma van Stadsbelang Utrecht: Zeggen wat je doen, doen wat je zegt. Zo simpel zou het moeten zijn. Als de gemeente beter communiceert, was het proces hier niet zo uit de hand gelopen. Participatie van onderaf. Hij vindt het niet vreemd dat mensen zich hiertegen verzetten, want ze waren niet geïnformeerd. Hij hoort graag wat de wethouder doet om ervoor te zorgen dat dit niet nog eens gebeurt.

25

De heer **Usta (DENK)** vindt het belangrijk dat er vaart wordt gemaakt. Huisvesting is een basisbehoefte. Hij wil concreet horen wat de belemmeringen zijn om ze te kunnen aanpakken. Hij is benieuwd naar de ontwikkelingen.

30

De **voorzitter** stelt voor na de lunch verder te gaan met de termijn van de wethouder.

Schorsing van 13.00 tot 14.00 uur

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

Datum 23 maart 2023
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

Geen informatie gekregen; alleen de voorzitter en de wethouders zijn opgenomen.

De voorzitter, dhr. Van Steeg, de wethouders, dhr. Eerenberg, mevr. Van Hooijdonk, dhr. De Vries de leden,

Afwezigen

-

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

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerijen mededelingen	16
10. Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226	
Uitsluiten verduurzaming huurwoningen	19

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerijen mededelingen

De voorzitter heropent de vergadering van de commissie om 14.10 uur en geeft het woord aan de wethouder voor zijn eerste termijn.

Wethouder Eerenberg stelt een aantal herkenbare rode draden vast in de opmerkingen van de fracties in de eerste termijn. Zo zijn er opmerkingen gemaakt over fase 4 van het te ontwikkelen blok van De Kwekerij. Eerder waren er twijfels of het college wel behoefte had aan die studentenwoningen. Het college wil natuurlijk ook studentenwoningen en wil die graag in die vierde fase realiseren. Daarvoor moet echter het parkeerprobleem, binnen de spelregels, worden opgelost. Dat is ook in het belang van de SSH. Het bestemmingsplan is al eerder na bezwaren van omwonenden voorgelegd aan de Raad van State. Zij zijn destijds op het gebied van parkeren in het gelijk gesteld. Het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst (waarin is opgenomen dat de parkeerproblematiek ondergronds en op eigen terrein moet worden opgelost) zijn op basis

daarvan aangescherpt. Het is dan ook een groot risico om in te gaan tegen de gemaakte afspraken. De fracties vragen om het probleem creatief te benaderen. Dat is slechts mogelijk binnen de gemaakte afspraken. Het Diak zou een oplossing kunnen zijn, echter slechts binnen het eigen parkeerbeleid en de jurisprudentie daarover, met een maximale doorlooptijd van tien jaar.

5 Het Diak wil die garantie echter slechts voor maximaal drie jaar geven. Dat betekent feitelijk dat er geen oplossing is voor parkeren. Een andere suggestie was om de parkeernorm aan te passen. Dat is gezien de gerechtelijke uitspraak niet mogelijk.

De wethouder zegt toe de problematiek, samen met SSH, grondig aan te pakken.

10 **De heer Bakker** (D66) begrijpt dat er een overeenkomst voor een periode van tien jaar mogelijk is, maar er is een risico dat de overeenkomst na drie jaar wordt opgezegd. Gaat de wethouder dat met het Diak bespreken (en oplossen)? De SSH is van mening dat er een risico bestaat dat er geen sociale huur- en studentenwoningen meer worden gebouwd als het parkeren ondergronds moet worden gerealiseerd. Ook dat moet in het algemeen belang worden meegewogen.

15 **Wethouder Eerenberg** legt uit dat het beleid een alternatieve parkeeroplossing voor een periode van minstens tien jaar eist. Het Diak wil zich daar echter niet langer dan drie jaar aan committeren. Bezwaarmakers hebben in dat geval een grote kans om gelijk te krijgen van de rechter. De wethouder vindt het onverstandig om die gok te wagen. Hij zegt toe daarover met Diak en SSH in

20 gesprek te gaan, maar kan op het Diak slechts een dringend beroep doen. Als het Diak daar niet op ingaat, komt de oorspronkelijke afspraak met SSH (over een ondergrondse oplossing) of een ander alternatief weer in beeld. De ondergrondse oplossing is duur. SSH besteedt dat geld ook liever aan woningen. Het is echter wel de afspraak. De wethouder is bereid om enkele suggesties van de fracties, bijvoorbeeld parkeren op afstand, te onderzoeken mits deze Raad van State-proof zijn.

25

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt in verband met de mogelijkheid voor parkeren op afstand naar de stand van zaken van de parkeerhub in dat gebied.

30 **Wethouder Eerenberg** zegt toe die informatie beschikbaar te stellen, maar benadrukt dat er sprake is van tijdsdruk. Een alternatief is niet direct beschikbaar. Hij herhaalt zijn toezegging om dat met betrokkenen te bespreken.

35 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vindt dat na een tijdelijke oplossing van drie jaar, parkeren op afstand een oplossing kan zijn voor de langere termijn.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat hij daar (continu) over in gesprek is met SSH. Hij gaat er ook over in gesprek met het Diak. Het ziekenhuis wil echter zijn handen vrij houden om er in de toekomst zelf zaken te ontwikkelen. Een (op korte termijn gerealiseerde) parkeerhub op redelijke

40 afstand kan zorgen voor een overbrugging. Hij begrijpt het verzoek om af te wijken van de afspraak voor een ondergrondse parkeergarage, maar herhaalt dat het moet voldoen aan het beleid en Raad van State-proof moet zijn. Hij benadrukt zijn uiterste best te zullen doen om een oplossing te vinden. Als dat niet lukt, moet met SSH gesproken worden over de oorspronkelijke afspraak.

45 Er zijn verder vragen gesteld over de ontwikkelingen van De Kwekerij. Zowel met SSH en Jebber zijn gesprekken geweest over mogelijke oplossingen. Een pijnloze oplossing bestaat echter niet. De wethouder benadrukt dat de gemeente ook zelf die woningen wil realiseren. Enkele fracties hebben gevraagd om tempo te maken met het IBB. De wethouder zegt daarop toe de betrokkenen eind deze maand nog een concept-idoc (intentiedocument) voor te leggen. Hij

50 benadrukt dat er sprake is van conflicterende wensen op het gebied van wonen, vergroening en sportvelden. Dat leidt ongetwijfeld tot spanningen. Hij wil snel de dilemma's op tafel krijgen en samen met betrokkenen van een richting voorzien. Hij zegt toe de fracties, wellicht nog voor de zomer, te informeren over de ontwikkelingen. Naast allerlei – voor Utrechtse gebruikelijke – nevensgeschikte doelstellingen staan bovenaan de studentenwoningen met behoud van sfeer en

55 karakter.

De heer Stam (PvdA) wil weten of ook wordt gekeken naar mogelijkheden voor optoppen en verduurzamen als alternatief voor sloop.

Wethouder Eerenberg durft nu niet te zeggen of het ook zonder sloop kan. Het is aan de gemeenteraad om dat als kader mee te geven, maar dan zal er een aantal zaken niet kunnen doorgaan.

- 5 **De heer Stam** (PvdA) geeft de voorkeur aan informatie over de mogelijkheden vooraf aan het politieke debat. Daarop kunnen fracties hun eigen politieke afwegingen maken.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat dit ongetwijfeld een van de dilemma's zal zijn in zijn eerder aangekondigde brief. Het gaat dan om het toevoegen van woningen versus het behoud van het karakter in relatie tot bijvoorbeeld optoppen en renoveren.

- 10 Participatie vindt – conform het eerder afgesproken proces – pas plaats nadat het idoc is vastgesteld. Die afspraak levert echter soms ongewenste neveneffecten op. Er is sprake van conflicterende belangen. De betrokkenen zeggen dus terecht dat zij er nog nooit iets over hebben gehoord. Verder moeten de initiatiefnemers (de SSH, samen met andere betrokkenen) zelf de participatie verzorgen. Dat zijn de spelregels. Die leveren echter in een op de tien gevallen (zoals nu) een ongemakkelijke kramp op. Daarom wordt in het gehele gebied een wijkbericht verstuurd met informatie over de stand van zaken, het doorlopen proces en de aankondiging van een informatieavond. De wethouder zegt toe de spelregels nogmaals met het UPP te bespreken. Hij neemt de suggestie van Volt over om onderzoek te doen naar de ervaringen hiermee in Tilburg.
- 15 Dat geldt niet voor De Kwekerij; daarvan is de gerechtelijke procedure al achter de rug. Er is gevraagd waarom er een ouderenflat moet komen. De wethouder benadrukt dat dergelijke woningen niet in het studentencomplex worden gerealiseerd, maar wellicht wel in de buurt van het winkelcentrum.

- 25 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt naar de reikwijdte van het wijkbericht en wil weten of in die communicatie ook informatie over de ouderenflat wordt meegenomen. Er wordt per slot van rekening al jaren nagedacht over de herontwikkeling van IBB.

Wethouder Eerenberg zegt toe onderzoek te doen naar de gewenste reikwijdte van het wijkbericht. Hij benadrukt dat bijvoorbeeld de problematiek van Kwekerij 4 anders is. Daar heeft ook al participatie plaatsgevonden. Over het IBB wordt inderdaad al langer gesproken en over de wijk bestaan allerlei (flarden van) ideeën. De wethouder kiest voor een zo groot mogelijk verspreidingsgebied met wellicht voor de verschillende schillen verschillende informatie. De wethouder herhaalt zijn inzet op snelheid en participatie. Hij zal erop toezien dat de huidige studenten op IBB daarbij betrokken worden. Hij stelt voor om later in het proces nog te spreken over de inpassing van sportvelden voor de scholen, waar het CDA aandacht voor vroeg. Het is nu belangrijk om tempo te maken met IBB en De Kwekerij.

- 30 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) is van mening dat de sportvelden samenhangen met de plannen voor studentenhuisvesting. De fractie heeft slechts gevraagd om ruimte voor sport en spel. Dat zou juist in het participatieproces door de betrokken partijen kunnen worden ingevuld.

Wethouder Eerenberg legt uit dat extra vragen en verzoeken leiden tot vertraging. Dat is tegengesteld aan de wens om snel woningen te realiseren en het IBB te herontwikkelen.

- 45 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vindt dat deze twee zaken met elkaar samenhangen. Door ze apart te behandelen, gaat de integrale aanpak van de gemeente weer overboord. Met bijvoorbeeld de mogelijkheid van parkeren op afstand kan ruimte voor sport en spel worden vrijgemaakt.

- 50 **Wethouder Eerenberg** beaamt dat laatste, maar benadrukt dat dit weer leidt tot een nieuwe onderzoeksvraag en vragen over bijvoorbeeld financiering. Één idoc voor het hele gebied met antwoorden op alle vragen kost extra tijd en gaat ten koste van de snelheid. Dan bepaalt het tempo van de moeilijkste vragen, het tempo van de ontwikkelingen.

- 55 **De heer Bakker** (D66) begrijpt dat het idoc wordt gefaseerd, niet geknipt. Er komen dus geen apart idocs voor IBB en het andere gebied.

Wethouder Eerenberg beaamt dat dat wellicht een uitkomst zou kunnen zijn. Hij herhaalt dat hij alleen het gevraagde tempo kan maken als de problematiek wordt verkleind met een knip in de gebieden of in de tijd.

- 60

De heer Bakker (D66) begrijpt dat de overeenkomst met Jebber over het parkeren is gesloten voor een periode van tien jaar. Er bestaat een mogelijkheid dat het Diak de overeenkomst na drie jaar opzegt. Hij wil weten op welke punten dit niet overeenkomt met het vastgestelde beleid.

Wethouder Eerenberg legt uit dat het Diaconessenhuis zich slechts voor een periode van drie jaar wil vastleggen om ontwikkelingen op hun eigen parkeerterrein mogelijk te maken. Dat zorgt voor een grote onzekerheid. Het gaat dan niet meer om een structurele oplossing van de met SSH overeengekomen parkeerbehoefte. Bovendien is die oplossing niet Raad van State-proof.

De voorzitter geeft ruimte voor behandeling van gemiste vragen.

Mevrouw Meerding (VVD) heeft eerder gevraagd naar een terugblik. Zij wil weten hoe het mogelijk is dat bij de studentenhuisvesters een ander beeld leeft over de ontwikkelingen van IBB. Zij geven aan overvallen te zijn door de nieuwe gebiedsontwikkeling.

Wethouder Eerenberg kan niet in de hoofden kijken van mensen die zeggen overvallen te zijn. Hij benadrukt dat er veel contact is geweest met SSH en Jebber, onder andere naar aanleiding van uitspraken in de media. Verder is er een discussie over zelfstandig versus onzelfstandig. SSH wil in De Kwekerij zelfstandige eenheden; de gemeente geeft de voorkeur aan onzelfstandige wooneenheden (met minder huuropbrengsten). Het college heeft getracht om allerlei initiatieven voor het IBB-terrein samen te brengen. Dan gaat het onder andere over zaken als vergroenen en het gebruik van het surplus aan opgewekte elektriciteit door omliggende gebouwen. Daarmee werd de problematiek steeds ingewikkelder. De wethouder heeft getracht de problematiek weer eenvoudig te maken. Hij stelt voor om dat proces te verlaten en nu snel vooruit te gaan.

Mevrouw Meerding (VVD) deelt mee dat Jebber aangeeft dat er al in 2021 sprake was van een idoc. Daarop heeft Jebber haar verwachtingen gebaseerd.

Wethouder Eerenberg stelt voor dat Jebber daarover contact met hem opneemt. Hij beaamt dat er in 2021 vergevorderde gesprekken zijn gevoerd. Daarna is er gesproken over verschillende andere initiatieven. Die hebben geleid tot de eerder genoemde complexe problematiek.

Mevrouw Meerding (VVD) begrijpt nu waar het verkeerde beeld en de onvrede van Jebber vandaan komen. Zij steunt de oproep van de wethouder om nu vooral vooruitkijken.

De voorzitter sluit de bespreking van het onderwerp af aan. Hij geeft een overzicht van de toezeggingen.

- Wethouder Eerenberg heeft de raad in Q2 of Q3 een brief met informatie over de dilemma's toegezegd.

De voorzitter vraagt de fracties om hun wensen over het vervolg van de bespreking van het onderwerp.

De heer Bakker (D66) kondigt aan de ontwikkelingen te blijven volgen en het onderwerp te agenderen als daar aanleiding toe is.

De voorzitter stelt vast dat het onderwerp in een latere raadsvergadering op de agenda kan komen.

10. Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226 Uitsluiten verduurzaming huurwoningen

De voorzitter deelt mee dat de fracties van Volt, D66, GroenLinks, de PvdA, D66, Student&Starter, de Partij voor de Dieren, de ChristenUnie, de VVD, Stadsbelang Utrecht, het CDA en EenUtrecht over dit onderwerp in debat willen met de wethouder.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) roept op om het verduurzamen van woningen te stimuleren en zo gemakkelijk mogelijk te maken. In de brief over het gespikkeld bezit staan duidelijk de drempels voor particulieren om mee te doen aan renovatie en verduurzaming door corporaties. De conclusie lijkt echter te zijn dat op dezelfde voet wordt voortgeborduurd. GroenLinks pleit voor meer ambitie en stelt voor om meer out-of-the-box te denken en heeft daarvoor enkele suggesties.

- Als nu minder dan 10% van de koopwoningen tussen corporatie-woningen ligt, mogen de koopwoningen meeliften op de renovatie. GroenLinks pleit voor een hoger percentage. Hoe kan de gemeente de corporaties helpen om dat mogelijk te maken?
- Uit de pilots blijkt dat vooral de kosten een groot probleem zijn. Voor particulieren is het zelfs goedkoper om het zelf te doen dan aan te haken bij de corporaties. Grote bedrijven rekenen bij particulieren een hoge bouwopslag. De gemeente of de corporatie kan die opslag wellicht overnemen.
- Naast het in de brief genoemd gespikkeld bezit is er ook sprake van een gespikkeld bezit bij vve's (vereniging van eigenaren). Het is ook daar ingewikkeld om verduurzaming van de grond te krijgen. In de prestatieafspraken met de corporaties is opgenomen dat zij in die gevallen actief moeten meewerken. Gaat de wethouder de corporaties hierop aanspreken?
- Zijn de regels voor vve's ook van toepassing op gespikkeld bezit? Kan een gespikkelde vve ook gebruikmaken van een duurzaamheidsregeling? Het blijkt dat het voor hen moeilijk is om een lening af te sluiten zonder dat dat leidt tot een grote verhoging van de servicekosten.
- Een corporatie zou ook extra geld kunnen storten in het onderhoudsfonds van een vve. Daar kan een deel van de verduurzaming van betaald worden. Kan de wethouder dit voorleggen aan de corporaties?
- De Woonbond heeft onlangs onderzoek gedaan naar de positie van bewoners bij duurzaamheidsprojecten. Daaruit blijkt dat, als bewoners vroegtijdig actief worden betrokken bij de plannen, zij achteraf veel tevredener zijn. Helaas blijken de plannen nog te vaak van bovenaf te worden opgelegd met bedroevende resultaten op het gebied van draagvlak. Gaat de wethouder dit aan de corporaties voorleggen in gesprekken over prestatieafspraken?

Mevrouw Smit (Volt) is blij dat het college hard aan de slag is gegaan met het verduurzamen van woningen. In de brief wordt een groot aantal haken en ogen genoemd, maar is er ook een overzicht van wat er wel allemaal lukt?

Energiecoöperaties en bewonersinitiatieven hebben geen winstoogmerk en kunnen daarmee door het leveren van goedkope energie helpen om armoede terug te dringen. Hebben energiecoöperaties ook een rol bij het verduurzamen gespikkeld bezit, zoals een collectief zonnedak of collectieve inkoop?

Volt heeft eerder bij het debat over erfgoed vragen gesteld over verduurzaming. Wat zijn de doelen van de gemeente op het gebied van verduurzaming van buurthuizen en gemeentelijk erfgoed en welke sturing is mogelijk op verduurzaming van particulier erfgoed?

De voorzitter deelt mee dat de laatste vragen geen onderwerp zijn van dit debat.

De heer Cornielje (PvdA) stelt vast dat het debat over het verduurzamen van gespikkeld bezit complex is en veel dilemma's kent. Het is daarom van groot belang dat de gemeente haar cijfers goed op orde heeft. Over hoeveel woningen gaat het bij gespikkeld bezit? Die informatie is van groot belang bij het berekenen van de kosten van verduurzaming van gespikkeld bezit. In het verleden is in een aantal gevallen de sociale huurwoning verkocht aan de (wellicht niet vermogende) oorspronkelijke huurder. Het aantal is echter onbekend. Ook die informatie is van belang bij de berekening van de kosten.

De heer Te Hoonte (VVD) zet er vraagtekens bij dat kopers van sociale huurwoningen (de oorspronkelijke huurders) altijd een laag inkomen hebben.

De heer Cornielje (PvdA) legt uit dat er aan de koop van een sociale huurwoning een inkomenseis wordt gesteld. Hij beaamt dat het niet allemaal mensen zijn met een laag inkomen, maar benadrukt dat er ook kopers zijn die geen hoog inkomen hebben.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat op het moment dat de huurder de koop aanging, hij getoetst is aan de inkomenseis. Dat zegt niets over het inkomen van de eigenaar op dit moment.

De heer Cornielje (PvdA) herhaalt dat de huidige eigenaren niet altijd welvarend zijn.

De PvdA wil dat de gemeente elke inwoner meeneemt in de verduurzamingsopgave. Daarvoor moeten de corporaties naast de bewoners staan en tegemoetkomen aan hun behoeften. Vaak hebben huurders zelf al verduurzamingsmaatregelen genomen, die vervolgens door de corporaties weer opnieuw worden gedaan. Ook zijn de vereiste maatregelen in een straat met
5 gelijke huizen niet overal gelijk. De PvdA pleit dan ook voor een aantal simpele maatregelen, waardoor alle inwoners kunnen worden meegenomen, bijvoorbeeld met dubbel glas of een beter isolerende deur. Daarmee krijg je gemakkelijker meer bewoners mee en kun je snel grote stappen zetten.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat het gaat om gespikkeld bezit; hoe kun je de particuliere woningbezitters helpen bij grote en complexe projecten als gevel- en dakisolatie? Ze kunnen zelf wel zorgen voor dubbel glas.

15 **De heer Cornielje** (PvdA) merkt op dat het debat ook gaat over de aanpak van sociale huurwoningen. In sommige gevallen worden huurders in een hoek gedrukt door een alles-of-nietsbenadering. Hij stelt voor om hen te helpen met kleine maatregelen.

20 **De heer Te Hoonte** (VVD) deelt mee dat het debat gaat over eigenaren van particuliere woningen met een woning tussen een aantal sociale huurwoningen.

De heer Cornielje (PvdA) deelt mee dat ook de PvdA dit debat heeft aangevraagd en daarbij aandacht heeft gevraagd voor sociale huurwoningen. De fractie vraagt op dat gebied meer flexibiliteit van de corporaties.

25 **Mevrouw Sasbrink** (Partij voor de Dieren) sluit zich wat betreft het onderwerp van dit debat aan bij de PvdA.

30 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) benadrukt dat bij de bespreking van de agendering van dit onderwerp veel gesproken is over het gespikkeld bezit en niet over allerlei prestatieafspraken met de corporaties en het verduurzamen van sociale huurwoningen.

De voorzitter stelt voor om de bespreking beperkt houden. Eerder is gekozen voor een behandeling van negentig minuten. Dan is er geen ruimte voor bespreking van andere thema's.

35 **Mevrouw Hellevoort** (GroenLinks) benadrukt dat bij de bespreking van de amendering ook gesproken is over de rol van de corporaties bij verduurzaming bij zowel de huurwoningen als gespikkeld bezit.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) is het daarmee eens, maar merkt op dat dubbel glas in de prestatieafspraken met de corporaties kan worden opgenomen. Dat heeft niets te maken met gespikkeld bezit.

45 **De heer Cornielje** (PvdA) merkt op dat voor de aanpak van verduurzaming van gespikkeld bezit gebruikgemaakt kan worden van geld uit het Nationaal Isolatieprogramma en de provinciale USET. Hij roept op om naast de bewoners te blijven staan.

50 **De heer Temming** (EenUtrecht) beaamt dat onbekend is om hoeveel gespikkeld bezit het gaat in de stad, maar benadrukt dat al veel informatie op dat gebied is voortgekomen uit de pilot. Daaruit blijkt onder andere dat de kosten veel hoger zijn dan geschat.

55 **De heer Cornielje** (PvdA) deelt mee dat er veel afwegingen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld over het aantal maatregelen. Maar het is ook belangrijk te weten om hoeveel woningen het gaat. In verband met de hoge kosten pleit de PvdA voor een flexibele inzet van de maatregelen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat de kosten voor particulieren vaak hoger zijn. Is de PvdA bereid om hiervoor, naast bijdragen van de landelijke en provinciale overheden, ook in de gemeente financiële ruimte vrij te maken?

60 **De heer Cornielje** (PvdA) is benieuwd naar de reactie van de wethouder op deze vraag.

De heer Bakker (D66) vindt het van belang dat de woningen in Utrecht zo snel mogelijk worden verduurzaamd. Het zicht op het aantal gespikkelde woningen is echter nog niet goed. Kan het college dit beter in kaart brengen?

5 Woningcorporaties hanteren nu de 10%-regel. Moet er niet ingezet worden op hun ruimere regel, waardoor meer particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen om mee te liften op de verduurzaming? Het is voor hen op dit moment vaak niet financieel aantrekkelijk.

10 Verduurzamingsplannen moeten samen met woningeigenaren worden opgesteld in plaats van hen een vooraf uitgestippeld plan voor te leggen. Ook kunnen er met de corporaties afspraken over worden gemaakt.

De renovatieprocessen van de corporaties zijn leidend. Die zijn gebaseerd op efficiency en kostenbesparing. D66 pleit ervoor om duurzaamheid als leidend principe te nemen. Welke rol kan de gemeente hierbij spelen?

15 Uit de pilots komt naar voren dat corporaties op een ander moment starten met de renovatie dan de woningeigenaren. Op welke manier kan de wethouder deze momenten dichter bij elkaar brengen?

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de aandacht voor duurzaamheid (als leidend principe) leidt tot extra kosten. Gaat de gemeente daar de corporaties voor compenseren?

20 **De heer Bakker** (D66) antwoordt dat ook de minister heeft gezegd dat geld niet het probleem is, maar de mensen om de aanpak te realiseren. Hij blijft bij zijn mening dat duurzaamheid leidend moet zijn. De kosten spelen daarbij inderdaad een rol, maar voor de langere termijn is het lonend om te investeren in duurzaamheid.

25 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt dat daarover met corporaties moet worden gesproken, onder andere over een oplossing voor de problemen die gemeente veroorzaakt.

De heer Bakker (D66) ziet uit naar een reactie van de wethouder.

30 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) heeft in 2019 in een motie opgeroepen om corporaties aan te sporen om te verduurzamen met kosteneffectieve investeringen. D66 heeft die motie ondertekend. Is efficiency nu voor de fractie niet meer aan de orde?

35 **De heer Bakker** (D66) zegt toe zich nog eens te verdiepen in de destijds ondertekende motie. Hij herhaalt dat het voor de fractie om duurzaamheid gaat. In de pilots draait het echter vooral om efficiency en kostenbesparingen.

40 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) stelt voor om de corporaties te bewegen om zo kostenbesparend mogelijk met hun budget om te gaan om daarmee zoveel mogelijk duurzaamheid te realiseren.

45 **De heer Bakker** (D66) vindt dat het de ambitie moet zijn dat corporaties zo snel mogelijk gaan verduurzamen met onder andere de financiële ruimte die ontstaat door het wegvallen van de verhuurdersheffing en omdat de markt het waardeert. Daaruit blijkt dat verduurzaming loont. Voor woningeigenaren met gespikkeld bezit is het lang niet altijd interessant om mee te liften. Die conclusie wordt goed onderbouwd in de brief van het college. D66 mist daarbij voornemens om het wel aantrekkelijk te maken. Het gaat om een systeemtransitie waarbij corporaties en gemeenten zaken anders moeten aanpakken. D66 pleit voor onderzoek naar nieuwe mogelijke samenwerkingen tussen woningeigenaren, gemeenten en corporaties met gezamenlijke verduurzamingsplannen.

50 **Mevrouw Oudejans** (Student&Starter) sluit zich aan bij de opmerking van onder andere GroenLinks en D66 over het ophogen van de 10%, de gespikkelde vve's en de collectieve inkoop. Het natuurlijk moment voor duurzaamheidsmaatregelen van corporaties (met een collectieve aanpak) moet overeenkomen met die van particuliere woningeigenaren (met het stap voor stap nemen van maatregelen). Kan de gemeente bijvoorbeeld meer flexibiliteit creëren? En is het mogelijk om (in plaats van twee pakketten) een breder scala aan mogelijkheden voor de bewoners aan te bieden?

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) vraagt naast de aandacht voor woningeigenaren om mee te liften met corporaties, ook aandacht voor corporaties die met elkaar kunnen meeliften met bijvoorbeeld een gezamenlijk opdrachtgever. Zij heeft verder signalen ontvangen dat niet alleen de eigenaar van gespikkeld bezit achterblijft bij verduurzaming, maar ook de huurder van een corporatiewoning in een buurt met woningen die op de nominatie staan om verkocht te worden. Zij kunnen bijvoorbeeld geen gebruik maken van een regeling voor zonnepanelen. Zij vraagt de wethouder om dit aspect mee te nemen in de gesprekken met de corporaties.

Als huurders zelf willen investeren in duurzaamheid, krijgen zij niet altijd toestemming van de corporatie. Als ze er dan zelf in investeren (en het bezit van de corporatie meer waard wordt), worden zij daar niet voor gecompenseerd. Op welke manier kan aan hen tegemoet worden gekomen?

Huurders kunnen en willen zelf ook meedenken. Vaak hebben ze ook zelf expertise en kennis. Het is daarom goed om hen bij de verduurzaming van woningen te betrekken.

In 2021 zou gestart worden met pilotprojecten met aandacht voor groenbehoud, diervriendelijk bouwen en bouwen in zelfbeheer. Wat is de stand van zaken en wanneer kunnen de acties worden opgeschaald?

Huurders van woningen van corporaties die hun dak willen vergroenen, lopen ook vaak vast. Corporaties hebben daar geen beleid voor opgesteld en geven daardoor geen toestemming. De Partij voor de Dieren vraagt de wethouder om ook dit mee te nemen in de gesprekken met de corporaties.

Verhuurders willen bij woningen met parkeerplaatsen soms geen laadpalen plaatsen. Huurders met elektrische auto's zijn dan aangewezen op laden op straat. Er zijn nu nog voldoende laadpalen in de straat, maar met de invoering van betaald parkeren zal dat tot problemen leiden. Kan de wethouder verhuurders aansporen om laadpalen te plaatsen als een huurder erom vraagt?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) is ook net als andere partijen voorstander van zoveel mogelijk zonnepanelen op daken. Corporaties blijken het plaatsen van zonnepanelen soms tegen te houden. Kan dat niet meegenomen worden in de prestatieafspraken? De fractie pleit voor een lobby richting het Rijk voor strengere eisen op dat gebied.

Keuzevrijheid is belangrijk, maar dat geldt ook voor het verduurzamen van woningen. Corporaties moeten er in de eerste plaats zijn voor hun huurders en zouden actief moeten meewerken aan hun wensen voor verduurzaming. Is er ruimte om de corporaties daartoe te verplichten?

Sommige huurders hebben in hun huis zelf al geïnvesteerd in duurzaamheid, omdat acties van de corporaties lang op zich lieten wachten. Het is daarom belangrijk om snel over te gaan tot actie zodat huurders niet meer zelf kosten hoeven te maken. Kunnen corporaties daartoe worden verplicht?

Verder, zijn er subsidies mogelijk om de hoge kosten van particuliere eigenaren te compenseren? Ook kan preferred suppliers (van corporaties) worden gevraagd om geen extra kosten in rekening te brengen bij particulieren. Is het mogelijk om daar afspraken over te maken?

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat extra begeleiding (van particuliere eigenaren) geld kost. Ziet de ChristenUnie daarbij een gedeelde opgave voor de gemeente?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) roept de wethouder op om met de corporaties ook over dit onderwerp afspraken te maken. Hij stelt verder voor om kopers van huurwoningen te informeren over de plannen van corporaties, zodat zij zelf goed gefundeerde keuzes kunnen maken en kunnen anticiperen op bestaande plannen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat bij het vele gespikkeld bezit in een straat, de andere woningen beter ook kunnen worden verkocht. Dan kan verduurzaming aan de kopers worden overgelaten.

De aanpak van duurzaamheid van gespikkeld bezit in een rijtjeswoning is duur. De VVD pleit voor meer flexibiliteit van het aantal maatregelen, maar ziet het als een voldongen feit als de eigenaar niet meedoet. Een andere (veelvoorkomende) situatie is een vve met een groot aantal woningen van een corporatie. De corporatie kan dan de renovatie via de vve afdwingen.

Er bestaan ook vve's met een minderheid aan corporatiewoningen. Het is in dat geval belangrijk dat corporaties meewerken aan de wensen van de vve. Dat zou onderdeel moeten zijn van de prestatieafspraken. Hij roept verder op om investeringsbeslissingen aan de corporaties te laten met afwegingen tussen investeringen in duurzaamheid en in woningbouw.

Commissielid Minnaert (BIJ1) gaat in op de overlast door duurzaamheidsmaatregelen en de huurverhoging die het gevolg is van de maatregelen in de Portaalflats aan onder andere de Ibisdreef. Duurzaamheidsmaatregelen hebben in theorie veel voordelen, zoals goed geïsoleerde woningen, minder stookkosten en het is beter voor het klimaat. In de praktijk blijkt het echter minder mooi te zijn. Na decennialang te weinig onderhoud staat de schimmel op de muren en kiert het aan alle kanten. Portaal gaat er nu mee aan de slag, nu er subsidies voor beschikbaar zijn. Het wordt geen renovatie genoemd, want dan zou de huur niet mogen worden verhoogd. Voor verduurzamingsmaatregelen mag dat wel. Na verzet gaat de huurverhoging voor een flat niet door. Het verduurzamen van woningen is een verantwoordelijkheid van de verhuurder. Hij mag de kosten dan ook niet doorberekenen. Gaat de wethouder zich hiervoor inzetten? Voor de vrijkomende woningen in de flat waar de huur niet wordt verhoogd, wordt de huur wel verhoogd. Dit leidt tot gentrificatie met schadelijke gevolgen voor de wijk en haar bewoners. Kan de wethouder afspraken maken om de huur ook voor deze nieuwe bewoners niet te verhogen?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt BIJ1 naar de relatie tussen het verhogen van de huur en gentrificatie.

Commissielid Minnaert (BIJ1) antwoordt dat het ging om sociale huurwoningen. Door de prijsverhoging kunnen mensen met een laag inkomen (bijvoorbeeld de kinderen van de eerdere bewoners) er niet meer wonen. Dat zorgt voor gentrificatie.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat de huur voor kinderen van de eerdere bewoners niet meer verhoogd mag worden. Dat is een landelijke maatregel. Hij merkt verder op dat de mensen die er eerder woonden, er nu niet meer wonen.

Commissielid Minnaert (BIJ1) legt uit dat mensen met een laag inkomen door de huurverhogingen niet meer in de wijk kunnen wonen. Dat zorgt voor gentrificatie. Het maakt niet uit of het gaat om (dezelfde) eerdere bewoners. Door de werkzaamheden worden veel investeringen van bewoners (bijvoorbeeld in een nieuwe keuken) vervangen door standaard en goedkoop materiaal. Ook kan het zijn dat gordijnen en bijvoorbeeld meubels niet meer passen. De bewoners worden daar niet voor gecompenseerd. Kan de wethouder hen tegemoetkomen? Veel nieuw geplaatste apparatuur vertoont gebreken en moet vervangen worden. Verduurzaming betekent ook een goede kwaliteit. Kan de wethouder eisen stellen aan de kwaliteit van de maatregelen?

De heer Temming (Stadsbelang Utrecht) is alleen voorstander van de energietransitie als deze vrijwillig en betaalbaar is en juicht het daarom toe dat eigenaars van gespikkeld bezit meeliften met de acties van de corporaties. De kosten zijn voor hen echter veel te hoog en de planning van de corporaties en de eigenaren komt niet overeen. Het college blijft echter vasthouden aan de eerder vastgestelde aanpak. Waarom is deze keuze gemaakt? Welke oplossingen zijn er mogelijk om de problemen omtrent de planning weg te nemen? Kan de gemeente deze eigenaren verleiden tot verduurzaming van hun woning, bijvoorbeeld door samenwerking met energysaving company's en vve's?

Stadsbelang Utrecht blijft de aanpak van verduurzaming een verantwoordelijkheid vinden van eigenaren en de corporaties. Zij moeten dat zelf oplossen. De gemeente kan (gelukkig) niemand dwingen tot verduurzaming, slechts verleiden. Stadsbelang Utrecht stelt keuzevrijheid voorop.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet verduurzaming als een gezamenlijke opgave. De verschillende systemen sluiten echter niet goed op elkaar aan. Het CDA heeft eerder al aandacht gevraagd voor onder andere collectieve trajectbegeleiding. De fractie vraagt net als de Partij voor de Dieren om een vervolg te geven aan de eerder uitgevoerde pilots waarin corporaties van elkaar kunnen leren. Ook moet er aandacht zijn voor ervaringen elders in het land. Hoe kan de gemeente de samenwerking tussen corporaties verbeteren?

De heer Usta (Denk) benadrukt dat verduurzaming niet alleen leidt tot besparingen, maar ook tot comfortabel wonen en het levert een bijdrage aan een beter milieu. De gemeente Tilburg heeft samen met woningbouwcorporaties een concrete procesaanpak voor gespikkeld bezit ontwikkeld. Wellicht kan dat een inspiratie zijn voor de gemeente Utrecht.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat het gaat om de verschillende eigenaren van vastgoed zoals corporaties, professionele vastgoedbeheerders, vve's en particuliere eigenaren. Zij gaan zelf over hun eigendom. De gemeente kan hoogstens helpen en stimuleren, totdat de landelijke overheid hiervoor normeringen oplegt. Als reactie op de vraag van de Partij voor de Dieren

5 hierover meldt de wethouder dat het voor corporaties moeilijk is om verder op te schalen. Veelal passen de planningen en programma's van eisen niet op elkaar. Ook wordt het er niet altijd per se goedkoper op.

De gemeente vraagt de corporaties vooral om heel goed voor hun huurders te zorgen. Alle extra kosten komen niet ten goede aan de sociale huurdersgroepen. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door middel van een tweevoudig proces. De corporaties moeten nu conform de afspraken binnen vijf jaar alle slechte labels wegwerken.

Als eigenaren juridisch niet met elkaar verbonden zijn, bijvoorbeeld door een vve, kunnen ze apart maatregelen nemen.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat particuliere woningbezitters een aparte omgevingsvergunning moeten aanvragen als de corporatie een dergelijke vergunning aanvraagt voor verduurzaming. Kan de gemeente daar iets aan doen?

Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat daar al aan gewerkt wordt. Als het gaat om gelijkwaardige woningen en gelijkwaardige maatregelen kunnen de vergunningaanvragen worden gebundeld. Bij vve's wordt het ingewikkelder. Dat is een verhaal en een zorg apart, zeker gezien de huidige regelgeving.

Bijna alle vragen gingen over de situatie met een gespikkeld bezit en geen vve. GroenLinks en D66 vroegen om de 10%-regel te verhogen. De wethouder zegt toe met de corporaties de mogelijkheden te verkennen. Verder hebben meerdere partijen gesproken over de opslag. Dat is echter niet de kern van het probleem. De corporaties werken met totaalpakketten en ook met wat duurdere partijen. Dat maakt het ook duurder voor particulieren. Zij voeren ook vaak aparte maatregelen in en werken met goedkopere aannemers.

De PvdA vroeg om subsidies als NIP in te zetten voor gespikkeld bezit. De wethouder zegt toe de mogelijkheden daartoe te verkennen, maar benadrukt dat de gemeente slechts helpt met het proces en niet bijdraagt aan de kosten van maatregelen. Zij zegt toe het geld van de landelijke overheid in te zetten voor maatregelen bij gespikkeld bezit.

Volt wilde weten wat er wel lukt. De wethouder verwijst daarvoor onder andere naar het programma Besparen, waarin wordt getracht om zoveel mogelijk winst te behalen op verandermomenten als een verhuizing, maar ook de start van de werkzaamheden van een corporatie.

De wethouder is van mening dat meer informatie over gespikkeld bezit niet nodig is. Dat kost capaciteit die niet kan worden ingezet om mensen te helpen. Ook levert het niet veel op. De corporaties kunnen die informatie leveren als zij projecten opstarten. In andere situaties kunnen eigenaren van gespikkeld bezit terecht bij de gemeente voor begeleiding.

Verder is gevraagd in hoeverre eigenaren van gespikkeld bezit (niet zijnde van een vve) kunnen meeliften op de acties van de corporatie. Het aanbod van de corporaties past niet altijd in de planning van de eigenaren. Enkele fracties vroegen voor meer flexibiliteit op dat gebied. De wethouder stelt voor om de huidige aanpak verder te verfijnen met aandacht voor de ervaringen elders, onder andere in Tilburg. Maar als dat niet samen kan, kan het ook – met hulp van de gemeente – apart.

Als er wel sprake is van een vve, is het ingewikkeld onder meer op het gebied van leningen. Utrecht werkt daarom aan een lening die aantrekkelijker is dan een landelijke lening. Met corporaties is afgesproken dat zij meewerken, ook als zij een minderheid aan aantal woningen hebben.

Voor het erfgoed dat niet van de gemeente is, zijn de eigenaren zelf verantwoordelijk. De gemeente kent een speciale (subsidie)regeling voor advies en er wordt gewerkt aan een vereenvoudiging van de regels. Deze zal volgens planning in Q2 aan de raad worden voorgelegd.

55 **Wethouder De Vries** benadrukt dat de corporaties hun eigen bedrijfsvoering hebben, ook op het gebied van verduurzaming. Vanuit de opdracht van de gemeente worden er met de corporaties en huurders prestatieafspraken, ook over verduurzaming, gemaakt. Die bevinden zich nu in een afrondende fase. De wethouder zegt toe de raad hierover te informeren in een verzamelbrief.

GroenLinks vroeg om de bewoners te betrekken bij plannen voor verduurzaming. Dat gebeurt in principe al. Bewoners worden in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van het algemeen sociaal plan.

5 Volt vroeg naar de stand van zaken van de aanpak van gemeentelijk vastgoed. Er wordt gewerkt aan een plan voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Dat wordt in Q2 aan de raad voorgelegd.

10 De PvdA stelde voor om bewoners keuzepakketten aan te bieden. De wethouder zegt toe dat met de corporaties te bespreken met aandacht voor efficiency en voor de kosten. Hij verwijst verder naar de landelijke prestatieafspraken voor het verduurzamen van woningen. De woning met E-, F- en G-labels moeten voor 2028 worden aangepakt. De Partij voor de Dieren vroeg aandacht voor het meeliften op projecten van de corporaties. Dat kan onder andere met de renovatieversneller. Dat wordt landelijk gestimuleerd. Verder is gevraagd of inwoners nog gebruik kunnen maken van de regeling Zon op Dak, ook al is er een verduurzamingsronde geweest. De wethouder zegt toe dat met de corporaties te bespreken en de raad daar met de eerder genoemde brief over te informeren.

15 Sommige zelf aangebrachte voorzieningen door huurders vallen onder het beleid Zelf aangebrachte voorzieningen, maar niet alle corporaties bieden die mogelijkheid. De wethouder zegt toe om met hen daarover in gesprek te gaan.

20 **Mevrouw Sasbrink** (Partij voor de Dieren) vraagt in dat kader aandacht voor huurders van wie de woning op de nominatie staat om verkocht te worden.

Wethouder De Vries zegt toe ook die situaties mee te nemen in het gesprek met de corporaties. Over de pilot Groenbeheer heeft de wethouder contact gehad met de corporaties. Door corona is dat traject vertraagd. Er wordt wel aan gewerkt door bijvoorbeeld tuinen na een verhuizing intact te laten en bijvoorbeeld gezamenlijk tuinieren. Dergelijke zaken zijn ook opgenomen in de prestatieafspraken met het principe groen, tenzij. Daar wordt de komende tijd meer werk van gemaakt.

25 Het plaatsen van laadpalen valt onder de projectspecifieke afspraken met de corporaties. De plaatsing is onder andere afhankelijk van de verkeerssituatie. De ChristenUnie wilde weten op welke manier huurders zelf kunnen meewerken aan de verduurzaming door de corporaties. De corporatie is in principe verantwoordelijk voor de grotere maatregelen. Daarnaast zijn er kleinere maatregelen mogelijk, zoals de energiebox voor de huurder.

30 Er zijn eerder al afspraken gemaakt over zonnepanelen op het dak, met name binnen de landelijke prestatieafspraken. De wethouder zegt toe bij de corporaties na te vragen of nieuwe kopers worden geïnformeerd over hun plannen voor duurzaamheid.

35 BIJ1 haalde een specifieke casus aan, de Ibsdreef. Daar is inderdaad veel onvrede over de renovatie/verduurzaming. De wethouder zegt toe daarover met de corporatie en de huurders het gesprek aan te gaan en om opheldering te vragen. Over het verhogen van de huren na renovatie/verduurzaming zijn landelijke afspraken gemaakt.

40 **Commissielid Minnaert** (BIJ1) beaamt dat hierover afspraken zijn gemaakt bij isolatiemaatregelen, maar bij andere verduurzamingsmaatregelen is een huurstijging wel toegestaan.

45 **Wethouder De Vries** deelt mee dat Utrecht zich conformeert aan de landelijke prestatieafspraken, maar de gemeente kijkt ook naar kwaliteit van de woning en naar betaalbaarheid. Na verduurzaming van de woning mag de huur niet worden verhoogd. Hij zegt toe dat expliciet na te gaan en de raad zijn bevindingen in de brief te informeren.

50 De wethouder beaamt dat nieuwe huurders soms een hogere huur moet betalen, maar benadrukt dat de corporaties vanuit een bepaald volkshuisvestelijk perspectief hun eigen keuzes maken. Hij zegt toe met hen daarover het gesprek aan te gaan en daar in de eerder aangekondigde brief (in Q4) op terug te komen.

55 Soms moeten huurders nieuwe spullen kopen als hun huis is verduurzaamd. Er is gevraagd om hen tegemoet te komen. Daarbij is het belangrijk te weten om wat voor spullen gaat en om wat voor de renovatie. Daarover zijn afspraken gemaakt in het algemeen sociaal plan, onder andere over de kosten van een nieuwe pannenset.

Het CDA vroeg om de communicatie tussen de corporaties en de gemeente te verbeteren. De gemeente heeft al een eigen pagina op Jouw huis slimmer. Daar kunnen huurders bijvoorbeeld

energieboxen aanvragen. Ook is onlangs een webinar georganiseerd voor huurders. Daarbij waren ook de corporaties betrokken.

De voorzitter geeft ruimte voor het herhalen van gemiste vragen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) herhaalt haar verzoek voor een goede communicatie tussen de corporaties en de eigenaren van gespikkeld bezit. Zij wil verder weten op welke manier de gemeente Utrecht gaat leren van ervaringen elders in het land.

Commissielid Minnaert (BIJ1) herhaalt haar vraag over de eisen aan de kwaliteit van apparaten, bijvoorbeeld van de inductieplaten en de pannensets.

Mevrouw Smit (Volt) herhaalt haar vraag over de rol van de energiecoöperaties.

Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat zij de ontwikkelingen in het land volgt, zoals de aanpak in Tilburg en de ontwikkelingen met vve's in Amsterdam bekijkt. Zij merkt verder op dat eigenaren van gespikkeld bezit binnen een vve de informatie van de vve moet krijgen. Van de andere eigenaren van gespikkeld bezit is bekend waar de corporaties aan de slag gaan met verduurzaming. Daarover wordt de gemeente geïnformeerd. Als er geen activiteiten zijn op dat gebied, kunnen de eigenaren gebruikmaken van de reguliere regels. De energiecoöperaties kunnen mensen adviseren en helpen. Daarbij is het niet relevant of het gaat om gespikkeld bezit of niet.

Mevrouw Smit (Volt) ziet in de inzet van deze energiecoöperaties een manier om mensen op weg te helpen. De gemeente kan mensen daarbij faciliteren.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat de gemeente een subsidieregeling kent voor het ondersteunen van collectieve acties in het algemeen. Met het voorliggende heeft de wethouder getracht om bij duurzaamheid de belangen van de eigenaren van gespikkeld bezit te behartigen.

Wethouder De Vries herhaalt dat ook corporaties een bedrijfsvoering kennen. Daarvoor wordt samen met de bewoners een sociaal plan opgesteld met onder andere afspraken over de kwaliteit van materialen. De wethouder zegt toe daarover, nu het niet goed gaat, het gesprek aan te gaan met de corporaties.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil weten op welke manier de eigenaar van gespikkeld bezit geattendeerd kan worden op zaken als Jouw huis slimmer.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat de eigenaar (niet zijnde lid van een vve) bij de gemeente bekend is als de corporatie activiteiten in zijn omgeving heeft aangekondigd. Als de corporatie in die omgeving geen plannen heeft, kan hij op eigen initiatief – eventueel samen met burens – maatregelen nemen. Op Jouw huis slimmer is vervolgens allerlei informatie te vinden. In dat kader is gevraagd naar mogelijkheden om de planning van de corporaties en de eigenaren van gespikkeld bezit te synchroniseren. Dat is ingewikkeld. Bovendien nemen de corporaties voornamelijk besluiten in het belang van sociale huurders.

De voorzitter geeft een overzicht van de toezeggingen.

- Wethouder De Vries legt de raad in Q4 2023 een verzamelbrief voor.

De voorzitter stelt vervolgens vast dat de commissie de besprekingen over dit onderwerp voldoende vindt, bedankt de aanwezigen voor hun bijdragen en sluit het overleg om 16.21 uur.