

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

Datum 13 maart 2025
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. C. Bos en dhr. B. van Steeg, de wethouders, dhr. D. de Vries, de commissiegriffier, dhr. S. Heerdink, de leden, dhr. D van Vliet (D66), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. C. Passier (Volt), De heer R. Biever (Stadsbelang Utrecht), De heer T. Stam (PvdA), Mevrouw B. van der Wilt (D66), De heer Usta (DENK), De heer M. Van Heuven (PvdD), de heer L. van Straalen (ChristenUnie), De heer R. Snijder (Student&Starter), Mevrouw J. Zwinkels (CDA), De heer F. Dekkers (GroenLinks), De heer Dijkstra (EenUtrecht), dhr. Y. Raghieb (DENK), dhr. L. van Rooij (Student&Starter), dhr. F. Cicero (Student&Starter), mw. M. Hellevoort (GroenLinks), mw. A. Krul (PvdD),

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

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

1. Opening en mededelingen	2
2. Vaststellen van de agenda van 13 maart 2025	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen	2
3.1 Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem'	2
3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven	3
4. Verslagen	5
5. Toezeggingen/moties	5
6. Ingekomen stukken	5
7. Debat over geheime brief binnen de portefeuille vastgoed	5
8. Raadsvoorstel Beleidsnota vastgoed 2025-2030	5

1. Opening en mededelingen

5 **De voorzitter** opent de vergadering om 10.20 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom. Hij geeft aan dat via de appgroep is geïnventariseerd wie behoefte had aan een werkbezoek aan mogelijke partners voor een publiek warmtebedrijf. De afspraak was dat dit bezoek zou doorgaan bij minimaal zeven deelnemers. Helaas hebben zich slechts vijf personen aangemeld, waardoor het werkbezoek komt te vervallen.

10 **De heer Te Hoonte (VVD)** spreekt zijn teleurstelling uit. Hij wijst erop dat de deelnemers die zich hebben aangemeld samen wel de helft van de raad vertegenwoordigen. Hoewel hij begrijpt dat niet iedereen tijd heeft, vindt hij het zonde dat deze kennis nu verloren gaat. Hij vraagt om de contactgegevens van de betrokken partijen, zodat hij zelf een afspraak kan maken.

De voorzitter benadrukt dat afspraak ook afspraak is en dat was dat er minimaal zeven aanmeldingen nodig waren.

15 **De heer Te Hoonte (VVD)** geeft aan niet te weten waar is afgesproken dat er zeven deelnemers vereist waren. Gezien de omvang van de investering, vindt hij het belangrijk dat de raad zichzelf voldoende informeert voordat er een besluit wordt genomen.

De voorzitter zal de contactgegevens verstrekken en geeft aan dat de organisator het minimumaantal van zeven deelnemers heeft bepaald.

2. Vaststellen van de agenda van 13 maart 2025

20 **De heer Snijder (Student&Starter)** was in de veronderstelling dat zijn fractie had mee-geagendeerd bij agendapunt 12. Hij vraagt of het alsnog is toegestaan om dit punt mee te agenderen en of hij daarbij een iets langere spreektijd heeft.

25 **De voorzitter** inventariseert of de commissie hiermee akkoord gaat, wat het geval blijkt te zijn. Hij doet tevens een algemene oproep om de spreektijden in de gaten te houden en de voortgang van de vergadering te bewaken. Agendapunt 7 is doorgeschoven vanuit de vergadering van 7 februari, waarbij de spreektijden van die vergadering blijven gelden. Verder wordt dit punt in beslotenheid besproken.

30 **De heer Usta (DENK)** heeft in de appgroep aangegeven dat hij in overleg met de griffier heeft gekeken naar een alternatieve datum voor de RIB over achterstallig onderhoud. Dit zou mogelijk zijn op 1 april, maar dat zou betekenen dat het bijbehorende agendapunt ook verplaatst moet worden. Hij stelt daarom voor om te kijken naar een alternatieve mogelijkheid voor de commissiebespreking van agendapunt 11.

De heer Stam (PvdA) geeft vooraf aan dat bij agendapunt 9 enkele geheime bijlagen zijn, die de fractie graag zou willen bespreken.

35 **De voorzitter** bevestigt dat dit mogelijk is en stelt de agenda vast met de genoemde wijzigingen.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem'

De voorzitter doet het voorstel het te agenderen op 10 april voor negentig minuten. Hiermee wordt ingestemd.

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer Te Hoonte (VVD) heeft onvoldoende zicht op de LTA, maar het lijkt erop dat er veel fluctuatie zit in de stukken die vanuit het college worden aangeleverd in raadsvoorstellen. Hij vraagt of het college de LTA naast de commissieplanning kan leggen, zodat debatten beter gepland kunnen worden en de agenda gevuld blijft. Hij vreest dat er anders opnieuw veel druk ontstaat en extra dagdelen moeten worden ingepland.

Wethouder De Vries neemt dit ter harte.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de commissie nog steeds in afwachting is van de woonvisie. Hij is van mening dat deze woonvisie in deze commissievergadering geagendeerd had kunnen worden. Als dit nu niet wordt gepland, bestaat het risico dat de woonvisie pas na de zomer behandeld wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wacht ook op de woonvisie en vraagt om een bevestiging, in de vorm van een datum, of deze inderdaad nog vóór de zomer komt.

Wethouder De Vries legt uit dat het concept al is gedeeld en dat vervolgens de inspraak is gestart. Het proces met de stad is gevolgd, waarbij inwoners tot een week geleden reacties konden indienen. Op basis daarvan worden enkele wijzigingen doorgevoerd, waarna het aangepaste concept bij het college komt en vervolgens naar de raad gaat. Hij verwacht dat dit op korte termijn gebeurt en bevestigt dat de woonvisie zeker nog vóór de zomer wordt aangeboden.

De voorzitter stelt voor om alvast met potlood een RIB en een commissievergadering te plannen.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat dit niet de afspraak is, omdat hierdoor later alles weer verzet moet worden. Hij roept de wethouder op ervoor te zorgen dat de woonvisie vóór 1 april aan de raad wordt aangeboden, zodat deze op 10 april geagendeerd kan worden. Als dit niet lukt, kan de agendering pas in mei plaatsvinden, wat betekent dat het in juli wordt behandeld, omdat ook de voorjaarsnota er nog tussen staan. Als de woonvisie daardoor pas na de zomer behandeld wordt, vindt hij dat dit te wijten is aan de wethouder.

De voorzitter wijst erop dat er ook in het licht van het proces een datum voor de RIB en de commissievergadering kan worden vastgesteld.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dit een goed voorstel en wil de woonvisie graag al op 10 april bespreken. Ze wil dan wel een toezegging van het college over wanneer het stuk wordt aangeleverd.

Wethouder De Vries geeft aan dat het stuk aan het eind van de maand naar de raad wordt gestuurd.

De voorzitter vraagt of er dan voldoende tijd is om nog een RIB in te plannen.

Mevrouw Passier (Volt) vindt het niet haalbaar om een dergelijk belangrijk stuk binnen tien dagen door te nemen en op 10 april te bespreken. Daarom wil zij de standaard procedure volgen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) verwacht dat het definitieve stuk niet veel zal afwijken van het concept en hoopt dat iedereen dit al heeft doorgenomen.

De voorzitter stelt voor om een RIB te organiseren op 1 april met de intentie om het op 10 april te bespreken.

- 5 **De heer Te Hoonte (VVD)** maakt hier bezwaar tegen. Hij benadrukt dat hij een signaal wilde afgeven richting het college over het late aanleveren van stukken. Volgens hem kan de woonvisie op 10 april worden geagendeerd als de stukken begin april beschikbaar zijn. Vervolgens kan de bespreking in de eerstvolgende commissievergadering plaatsvinden, zodat er voldoende tijd is om de stukken te bestuderen en een RIB te organiseren. Volgens hem wordt met het voorstel van de
10 voorzitter de commissie nu verantwoordelijk gemaakt voor de vertraging van het college. Hoewel dit de situatie verduidelijkt, wil hij niet dat de woonvisie al op 10 april wordt besproken.

De voorzitter probeert pragmatisch te zijn en ruimte te creëren voor zowel een RIB als een commissievergadering. Hij blijft bij zijn voorstel, maar staat open voor alternatieve voorstellen van de heer Te Hoonte.

- 15 **Mevrouw Passier (Volt)** heeft al aangegeven dat ze het voorstel niet steunt, omdat de termijn om de stukken door te nemen te kort is. Op basis van de reacties uit de commissie vermoedt zij dat er onvoldoende steun is voor het voorstel van de voorzitter en dat de meerderheid de standaard procedure wil volgen.

- 20 **De voorzitter** inventariseert en constateert dat er een meerderheid is voor het voorstel van Volt om de procedure te volgen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) is benieuwd naar de wijzigingen in het stuk naar aanleiding van de inspraak. Ze wil dit goed bekijken en eventueel mensen uitnodigen voor een toelichting.

- 25 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** wil alvast een definitieve datum in mei vaststellen, zodat de woonvisie niet ondergesneeuwd raakt door de voorjaarsnota. Ze stelt voor om het te combineren met het initiatiefvoorstel van D66 voor woningzoekenden.

De voorzitter stelt vast dat de bespreking op 22 mei wordt geagendeerd. De planning van de RIB laat hij aan de commissie over.

- 30 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** had liever gezien dat het onderwerp eerder besproken werd, omdat de agenda al erg vol zit richting de voorjaarsnota. Zij wil vasthouden aan haar oorspronkelijke voorstel om het in april te bespreken.

- 35 **De heer Te Hoonte (VVD)** benadrukt opnieuw dat hij het probleem heeft aangekaart omdat het college te laat is met het aanleveren van stukken, waardoor de agenda leeg blijft. Nu er een onderwerp is om in april te bespreken, wordt voorgesteld dit naar mei te verplaatsen. Hij vindt dit onlogisch en stelt nogmaals dat het college de woonvisie vóór 10 april moet aanleveren, zodat deze op 10 april geagendeerd kan worden en de RIB in de tussenliggende periode kan plaatsvinden. Volgens hem ontstaat er anders onnodige chaos vanwege een eenvoudig verzoek aan het college.

- 40 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** maakt een punt van orde en merkt op dat er achter de microfoon persoonlijke opmerkingen naar haar worden geroepen. Ze vindt dit niet gepast. Ze is het eens met het punt dat de heer Te Hoonte maakt, maar gaat er op een andere manier mee om.

De voorzitter roept op om de korzeligheid achterwege te laten en stelt vast dat de woonvisie op 22 mei wordt geagendeerd.

De heer Van Heuven (PvdD) doet een aanvullende oproep en geeft aan dat de Partij voor de Dieren met smart wacht op de klimaatvisie. Hij pleit voor een vergelijkbare oproep als die van de heer Te Hoonte over de woonvisie en sluit daarmee dit onderwerp af.

De heer Usta (DENK) vraagt naar de datum van het debat over achterstallig onderhoud in Overvecht.

De voorzitter bevestigt dat dit op 10 april zal plaatsvinden en wijst de commissie erop dat de agenda voor die dag nog minimaal gevuld is.

4. Verslagen

Het concept verslag van de commissie vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 6 februari 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De toezeggingen en motielijst wordt ongewijzigd vastgesteld.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) had een vraag over het koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. Het nieuwe koersdocument zou in het vierde kwartaal 2024 naar de raad gestuurd worden maar hij heeft het nog niet gezien en hij is benieuwd wanneer dit te verwachten is.

Wethouder De Vries gaat dit checken en komt hier later op terug.

De heer Snijder (Student&Starter) heeft een vraag over motie 477 'vriendelijk zijn voor friends-contracten' en hij is benieuwd op welke wijze deze is afgedaan.

Wethouder De Vries komt naar aanleiding van de inspraakreactie met een brief waarin alle openstaande moties beantwoord worden.

6. Ingekomen stukken

Nr. 1 Onderzoek Pointer

De leden gaan akkoord met het afdoeningsvoorstel.

7. Debat over geheime brief binnen de portefeuille vastgoed

De voorzitter geeft aan dat het agenda punt in beslotenheid besproken wordt. Hij verzoekt het publiek om de zaal te verlaten en schorst de vergadering om op geheim over te gaan.

8. Raadsvoorstel Beleidsnota vastgoed 2025-2030

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de Beleidsnota Vastgoed het beleid formuleert aangaande de omgang met gemeentelijke vastgoed. Dit aan de hand van drie doelstellingen en acht leidende principes. Inzet is om via dit vastgoed maatschappelijke meerwaarde te creëren. In de beleidsnota is deze ambitie uitgewerkt naar: “Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente”.

Eerste termijn

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat hij ook dit agendapunt overneemt van Fred Claassen. Hij ziet dat een aantal eerder besproken punten terugkomen in de nota, waarbij de grootste spanning ligt in de uitvoering en de vraag hoe de ambities waargemaakt kunnen worden. De nota maakt duidelijk dat dit niet altijd mogelijk zal zijn. Voor GroenLinks betekent dit dat er prioriteiten gesteld moeten worden en dat scherp in beeld gebracht moet worden wat de belangrijkste ambities zijn. Voor GroenLinks zijn dat toegankelijkheid en duurzaamheid.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe GroenLinks de prioritering van ambities voor zich ziet. Ze wil weten of dit betekent dat bepaalde panden niet verduurzaamd of niet toegankelijk gemaakt zullen worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) ziet in de nota enkele handvatten en overwegingen, maar vindt het vooral belangrijk dat er een kader is om hierover in gesprek te gaan. Hij mist dit, omdat enkele indicatoren niet zijn opgenomen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) herhaalt haar vraag en is benieuwd hoe GroenLinks de prioritering precies invult.

De heer Dekkers (GroenLinks) legt uit dat de nota aangeeft dat er niet op pandniveau gekozen moet worden. Volgens hem is het uitvoeringsprogramma een concreter document waarin de discussie over afzonderlijke panden gevoerd moet worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt juist dat de beleidsnota de plek is om keuzes te maken. Als die keuzes pas in het uitvoeringsprogramma worden gemaakt, kan dit debat beter worden gestopt en het uitvoeringsprogramma worden geagendeerd.

De heer Dekkers (GroenLinks) maakt duidelijk dat hij een andere benadering heeft dan het CDA. Hij wil vooral vasthouden aan de afgesproken ambities.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het antwoord van de heer Dekkers te makkelijk, terwijl hij de vraag van het CDA terecht vindt. Volgens hem heeft GroenLinks ingestemd met de nieuwe beleidscyclus en zou de nota daarom ook getoetst moeten worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) benadrukt dat GroenLinks een duidelijke stip op de horizon wil houden en dat het vooral gaat om de vraag wanneer bepaalde zaken worden gerealiseerd.

De heer Te Hoonte (VVD) concludeert dat het vasthouden aan al het vastgoed en alle beleidsnota's niet haalbaar is, tenzij er een grote financiële last bij de inwoners wordt neergelegd. Hij vraagt of de heer Dekkers dit erkent.

De heer Dekkers (GroenLinks) erkent dat er een groot gat is tussen de ambities en wat er gerealiseerd kan worden. Hij vindt dat er naar mogelijkheden gezocht moet worden om de ambities alsnog te halen. Hij wil niet beweren dat er geen panden meer nodig zijn voor sport of culturele activiteiten, of dat toegankelijkheid van panden niet meer belangrijk is.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat niet alles mogelijk is zonder een te grote financiële last voor inwoners. Hij vindt dat GroenLinks onvoldoende keuzes maakt in ambities, waardoor de tekorten alleen maar groter worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) erkent dat er een grote spanning zit tussen de ambities en de uitvoerbaarheid ervan. Hij pleit ervoor om dit probleem niet te negeren, maar juist scherper te

formuleren. Hij is het eens met de heer Te Hoonte dat de nota geen concrete lijst bevat met hoe de ambities gerealiseerd moeten worden.

De voorzitter merkt op dat de deelnemers elkaar direct aanspreken en niet via de voorzitter.

De heer Dekkers (GroenLinks) biedt hiervoor zijn excuses aan. Hij merkt op dat de voorgestelde indicatoren de spanning tussen ambitie en uitvoering niet goed in beeld brengen. Hij vraagt of het college bereid is om de indicatoren aan te passen en deze scherper te formuleren in het jaarprogramma vastgoed. Als voorbeeld noemt hij de doelstelling om 55 panden toegankelijk te maken, maar hij constateert dat er geen duidelijke afspraak is over hoe inzichtelijk wordt gemaakt dat deze doelstelling daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De heer Van Heuven (PvdD) vraagt naar de indicator voor CO₂-uitstoot, die dreigt te vervallen, en wil weten hoe GroenLinks hiertegenover staat.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt het een slecht idee om deze indicator te schrappen en wil deze handhaven. Het feit dat de doelstelling niet gehaald wordt, is voor hem geen reden om de indicator te laten vervallen.

De heer Van Heuven (PvdD) is blij met deze reactie, omdat dit ook het standpunt van de Partij voor de Dieren is.

De heer Dekkers (GroenLinks) steunt het principe dat partijen die veel geld willen verdienen een commerciële huur moeten betalen, maar hij wijst op onlogische situaties in de praktijk. Hij noemt als voorbeeld een muziekschool die kostendekkende huur kan betalen, terwijl een zelfstandige muziekdocent die muzieklessen geeft als zzp'er een commerciële huurprijs moet betalen. Volgens hem zijn er in de sectoren sport en cultuur veel zzp'ers actief die vaak minder verdienen dan werknemers van een maatschappelijke stichting of vereniging. Hij vraagt of het college bereid is hier iets aan te doen en stelt voor een waarderingssubsidie van één euro in te voeren, zodat deze zelfstandigen in aanmerking komen voor kostprijsdekkende huur.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of het niet beter is om te kijken naar de definitie van een beleidsondersteunende rol in plaats van een oplossing in de vorm van een subsidie.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil op zoek naar een oplossing waarbij criteria worden vastgesteld om maatschappelijke belangen die nog niet direct gesubsidieerd worden, beter te waarderen. Hij staat open voor andere oplossingen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is geen voorstander van het vasthouden aan vastgoed als uitgangspunt. Volgens EenUtrecht moet de overheid geen taken uitvoeren die de gemeenschap zelf beter kan doen. Hij pleit ervoor om commercieel vastgoed te verkopen aan de markt en maatschappelijk vastgoed, waar mogelijk, over te dragen aan de gemeenschap. De gemeente zou vastgoed alleen moeten aanhouden met als doel het te verhuren aan gemeenschapsorganisaties. Hij vraagt of het college dit standpunt deelt en of dit explicieter kan worden opgenomen in de beleidsnota. Volgens hem zou de formulering moeten zijn dat gemeentelijk vastgoed in principe alleen bedoeld is voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed, primair aan gemeenschapsorganisaties tegen een maatschappelijk tarief. Waar mogelijk wordt onderzocht of deze organisaties het vastgoed kunnen overnemen of volledig kunnen aankopen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) wijst erop dat hij enkele jaren geleden samen met D66 een motie heeft ingediend om het 'right to bid' in de nota te verankeren. Dit houdt in dat eerst wordt gekeken of een maatschappelijke partij een pand kan overnemen. Hij vraagt hoe de heer Dijkstra hiertegen aankijkt en of dit goed is verwerkt in de nota.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) deelt deze mening volledig en vindt dat dit principe beter verwerkt moet worden in de nota, omdat hij het nu onvoldoende terugleest.

De heer Stam (PvdA) vraagt of EenUtrecht een risico ziet dat sommige partijen de kosten van vastgoed niet kunnen dragen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is van mening dat deze partijen steeds beter georganiseerd raken. Wanneer zij een pand overnemen, kunnen zij het vaak efficiënter en goedkoper onderhouden dan de gemeente. Hij ziet hierin grote voordelen en pleit ervoor om meer ruimte te geven aan deze aanpak.

De heer Stam (PvdA) vraagt of EenUtrecht niet meer heil ziet in zelfbeheer dan in zelfbezit. Hij noemt als voorbeeld de voedselbank, die zelf geen kapitaal heeft, maar wel goed georganiseerd is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt beide vormen belangrijk. Zelfbeheer is laagdrempeliger en daarom gemakkelijker te realiseren, maar hij wil ook ruimte bieden aan organisaties die volledige eigendom willen verwerven.

De heer Stam (PvdA) vraagt wat de verkoop van vastgoed betekent voor de ambities in de beleidsnota als een koper geen middelen heeft om bijvoorbeeld te verduurzamen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wijst erop dat de gemeente hier ook niet altijd de financiële middelen voor heeft. Volgens hem kunnen gemeenschapsorganisaties het mogelijk goedkoper organiseren dan de gemeente, die te maken heeft met overheadkosten, standaard risico-opslagen en strikte onderhoudscriteria.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het een interessant voorstel. Hij maakt zich zorgen over de welzijnsorganisaties, waarvan de contracten eens in de zoveel jaar opnieuw worden aanbesteed en die ook gebouwen nodig hebben. Hij vraagt hoe de heer Dijkstra dit voor zich ziet en of dit niet tot problemen leidt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wijst erop dat woningcorporaties ook een rol hebben in het creëren van maatschappelijk vastgoed. Hier mag kritischer naar gekeken worden, mogelijk in coproductie. Een van de doelstellingen in de nota is het voorzien in voldoende maatschappelijk vastgoed, maar voor hem is vooral het woord voldoende een grote vraag. Volgens EenUtrecht is er te weinig aanbod voor de grote vraag. Buurtruimtes zijn volgens hem essentieel om wijken gezond, leefbaar en vitaal te houden. Tijdens de RIB bleek dat er een inventarisatie loopt naar de behoefte aan buurtruimtes. Hij vraagt wat de scope van deze inventarisatie is en wanneer de resultaten beschikbaar komen. Daarnaast vraagt hij een toezegging om deze inventarisatie nog vóór de zomer af te ronden. Ook wil hij weten of de wethouder erkent dat er een tekort is aan maatschappelijke ruimten en wat hij van plan is hieraan te doen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is benieuwd naar de invulling van voldoende maatschappelijk vastgoed en wat de heer Dijkstra precies aan de wethouder vraagt. Wil hij meer afstemming met andere wethouders of is er een breder probleem dat moet worden doorbroken? Ze richt zich hierbij met name op sporthallen, waar volgens haar een groot tekort aan is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil vooral de focus leggen op sociaal-culturele ruimtes. In sommige wijken is hier voldoende aanbod, maar in andere wijken is het minimaal. Hij wil dat dit goed in kaart wordt gebracht en begrijpt dat hier al een proces voor loopt.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het niet belangrijk is om voor alle beleidsvelden in kaart te brengen wat nodig is. Volgens hem ontstaat er een scheef beeld in de besluitvorming als iedere partij alleen zijn eigen prioriteiten onder de aandacht brengt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wacht het antwoord van de wethouder af en geeft aan dat hij niet voor niets naar de scope van de inventarisatie heeft gevraagd. Hij erkent dat er een duidelijk tekort is aan sporthallen.

De heer Dekkers (GroenLinks) ziet dat EenUtrecht een groeiende behoefte aan maatschappelijk vastgoed constateert voor belangrijke stedelijke doelen. Hij vraagt hoe dit zich verhoudt tot de wens om het gemeenschappelijk vastgoed te verkleinen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) benadrukt dat hij nooit heeft gezegd dat maatschappelijk vastgoed moet worden verkleind. Integendeel, hij stelt juist dat er meer vraag is dan aanbod. Zijn vraag is

wie eigenaar zou moeten zijn van dit vastgoed. Hij vindt dat gemeenschapsorganisaties en woningcorporaties hier de eerste aangewezen partijen voor zijn, terwijl de gemeente een vangnetfunctie moet vervullen.

5 **Mevrouw Passier (Volt)** vraagt om verduidelijking of de heer Dijkstra pleit voor een model zoals bij onderwijshuisvesting. Ze zoekt naar een concreet beeld van hoe hij dit voor zich ziet.

10 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** geeft aan voorstander te zijn van minder gemeentelijk vastgoed en meer maatschappelijk vastgoed. Wat hem betreft zou gemeenschapsvastgoed in handen van de gemeenschap zelf of van woningcorporaties moeten komen.

Mevrouw Passier (Volt) begrijpt het voorstel beter, maar is ook benieuwd hoe dit in de praktijk wordt ontwikkeld.

15 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** ziet een faciliterende en ondersteunende rol voor de gemeente. Hij wil niet dat de gemeente alles in eigendom houdt, maar dat vastgoed op een passend moment kan worden overgedragen. Hij hoort in de stad dat sommige organisaties bij commerciële verhuurders soms een lagere huur betalen dan bij de gemeente. Hij vraagt of de wethouder erkent dat dit geen incident is. Daarnaast wil hij weten of de wethouder mogelijkheden ziet om de
20 kostprijsdekkende huur lager vast te stellen, aangezien in de huidige berekening allerlei componenten, zoals groot onderhoud, zitten die doorgeschoven kunnen worden aan de huurder.

25 **De heer Te Hoonte (VVD)** verwacht dat het antwoord van de wethouder zal zijn dat de kostprijsdekkende huur nog verder omhoog moet, gezien de berekening die vanochtend is gedeeld. Daarbij is al aangegeven dat deze kosten in de huurcontracten worden verwerkt, tenzij er een alternatieve dekking wordt gevonden. Hij vraagt de heer Dijkstra om een concreet voorstel te doen over waar het benodigde geld vandaan zou moeten komen.

30 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** geeft aan dat hij al een voorstel heeft gedaan over de componenten die worden meegerekend in de huurprijs. Een andere mogelijkheid zou zijn om de kosten te verdelen over de gehele vastgoedportefeuille in plaats van per pand.

35 **De heer Te Hoonte (VVD)** wijst erop dat er al een tekort van een miljard euro is voor het verduurzamen van gemeentelijke panden. Als daar jaarlijks nog eens 36 miljoen euro bij moet worden opgebracht, betekent dit dat huurders dit als extra huur zullen moeten betalen. Dit staat nog los van de bestaande tekorten die al in de plannen zijn opgenomen voor toegankelijkheid en circulariteit.

40 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** vindt dat het een keuze is of bepaalde kosten wel of niet worden doorberekend en of de eigenaar/verhuurder daar zelf verantwoordelijkheid voor draagt. Volgens hem moet hier creatief en zorgvuldig naar worden gekeken.

45 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt opnieuw waar de kosten dan vandaan moeten komen, aangezien er bij de voorjaarsnota tekorten ontstaan die EenUtrecht zal moeten dekken. Hij is benieuwd welke voorstellen EenUtrecht hiervoor zal doen.

50 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** verwijst naar de tegenbegroting die zijn fractie vorig jaar heeft ingediend. Hoewel deze niet is aangenomen, laat die volgens hem wel zien dat er andere keuzes mogelijk zijn.

De heer Stam (PvdA) vraagt of EenUtrecht in die tegenbegroting ook bezuinigingen op het onderhoud van vastgoed heeft opgenomen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) moet het antwoord hierop schuldig blijven.

55 **De heer Dekkers (GroenLinks)** vraagt of het voorstel van EenUtrecht betekent dat de gemeente geen zeggenschap meer zou moeten hebben over de duurzaamheid, toegankelijkheid en het onderhoud van gebouwen en dat deze verantwoordelijkheid volledig bij de gebruikers komt te
60 liggen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is van mening dat alle gebruikers zich moeten houden aan de kaders en regels van de overheid, en dat deze zaken daaronder vallen. Het laatste punt dat hij aanstipt, is de definitie van kostprijsdekkende huur en wie daarvoor in aanmerking komt. Volgens hem worden organisaties die beleidsondersteunend werk doen, maar geen subsidie ontvangen, benadeeld doordat ze een commercieel tarief moeten betalen. Dit vindt EenUtrecht niet logisch. Daarom vraagt hij waarom niet alle maatschappelijke organisaties automatisch in aanmerking komen voor kostprijsdekkende huur, ongeacht of ze een subsidierelatie met de gemeente hebben. Tot slot vraagt hij de wethouder of hij erkent dat het makkelijker is om samen te werken met maatschappelijke initiatieven zonder een subsidierelatie.

Mevrouw Passier (Volt) is verbaasd over de koppeling tussen subsidierelaties en kostprijsdekkende huur. Tijdens de RIB bleek volgens haar dat er breder wordt gekeken naar maatschappelijke partijen, zoals de voedselbank, en niet alleen naar subsidierelaties. Ze vraagt de heer Dijkstra waar hij zijn zwart-wit standpunt op baseert.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) verwijst naar de nota, waarin hij leest dat het niet hebben van een subsidierelatie een uitzondering is. Hij pleit ervoor om dit juist de standaard te maken voor alle partijen die beleidsondersteunend werk doen.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt wat er gebeurt met vastgoed in eigendom van gemeenschapsorganisaties als zij er na tien jaar uit vertrekken en het pand wordt verkocht.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) stelt dat veel locaties langer dezelfde functie behouden dan tien jaar. In zo'n geval kan een woningcorporatie het vastgoed overnemen of kan een ander initiatief in het pand trekken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of dit betekent dat een gemeenschapsorganisatie het pand met winst mag doorverkopen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dat hierover bij verkoop afspraken gemaakt kunnen worden. Hij wijst erop dat in het omgevingsplan bestemmingen zijn vastgelegd, wat beperkingen oplegt aan de verkoop. Als eigenaar kun je gebruikmaken van eigenaarsrechten, dus een gemeenschapsorganisatie zou in principe een pand met winst kunnen verkopen. De nieuwe eigenaar zal zich echter wel moeten houden aan de geldende kaders en regels. Als een pand een maatschappelijke bestemming heeft, blijft die bestemming ook voor de nieuwe eigenaar van kracht.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het goed dat de nota er ligt en dat de kaders hiermee getoetst kunnen worden. Ze benadrukt het belang van dit onderwerp, omdat veel inwoners gebruikmaken van maatschappelijk vastgoed. Ze complimenteert de ambtenaren voor de presentatie tijdens de RIB. Vervolgens vraagt ze of het klopt dat er weinig nieuws in de nota staat. Het CDA vraagt zich af waarom de ambities niet zijn aangepast om ze realistischer te maken. Het CDA constateert daarnaast dat de kostprijsdekkende huur hoger ligt dan de marktconforme huur en wil weten hoe kan worden voorkomen dat de gemeentelijke huurprijs hoger wordt dan die van de markt. Mevrouw Zwinkels vraagt of samenwerking met externe partijen een beter alternatief zou zijn en of er mogelijkheden zijn om de kostprijsdekkende huur te verlagen door kosten te besparen.

De heer Dekkers (GroenLinks) hoorde EenUtrecht suggesties doen om de kosten te verlagen en vraagt zich af of het CDA eerst helder wil hebben waarom de marktconforme huur lager ligt dan de kostprijsdekkende huur. Volgens hem is het bij marginale huren bij leegstand niet wenselijk.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft de indruk gekregen dat de situatie waarin de kostprijsdekkende huur hoger is dan de marktprijs geen uitzondering meer is. Daarom wil ze graag een reflectie van de wethouder hierover. Ze is het eens met GroenLinks dat hier inzicht in moet komen. Over erfgoed merkt ze op dat de cultuurhistorische waarde in de nota slechts kort wordt aangestipt, met als enige verwijzing de verantwoording voor de Domtoren. Erfgoed is echter een bijzondere categorie vanwege het onderhoud, de verduurzaming en de verhuur. Bovendien is erfgoed het grootste percentage van het gemeentelijke vastgoed. Mevrouw Zwinkels vindt het teleurstellend dat in de nota staat dat erfgoed er niet is vanwege beleidsdoelstellingen, maar

omdat de gebouwen bij de geschiedenis en identiteit van de stad horen. Dit wekt volgens haar de indruk dat de gemeente erfgoed als een last ziet in plaats van als iets waardevols om te koesteren. Ze vraagt of de afdeling Erfgoed heeft meegelezen en welke rol zij in de praktijk spelen, aangezien zij veel kennis in huis hebben. Volgens haar zou Erfgoed leidend en faciliterend moeten zijn in samenwerking met externe kennisdragers.

Daarnaast vindt het CDA dat er doelstellingen voor erfgoed moeten worden geformuleerd, bijvoorbeeld voor de restauratie en het onderhoud denkend aan de werfkelders. Ze wil weten hoe deze werkzaamheden nog beter kunnen worden uitgevoerd met expertise uit de samenleving. Wat betreft maatschappelijk vastgoed merkt ze op dat veel maatschappelijke initiatieven in de problemen komen door de gemeente als verhuurder. Mevrouw Zwinkels noemt als voorbeeld LadyFit, dat opnieuw aangeeft dat het voortbestaan van de organisatie onder druk staat. Volgens hen is het nieuwe beheersplan niet in overleg tot stand gekomen. Ze wil hierover een reactie van de wethouder. Het CDA sluit zich aan bij de ChristenUnie over de subsidierelatie, een onderwerp dat de ChristenUnie later in hun eigen inbreng verder zal toelichten.

Over het Makelpunt, dat vraag en aanbod van vastgoed samenbrengt, is mevrouw Zwinkels benieuwd of dit effectief functioneert. Ze krijgt signalen dat dit niet altijd goed werkt en wil van de wethouder horen hoe partijen zich kunnen aanmelden en of het Makelpunt beter gepromoot kan worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt hoe het CDA denkt om te gaan met maatschappelijke organisaties die de kostprijsdekkende huur niet kunnen betalen. Hij wil weten of het CDA vindt dat dit via beleidsprogramma's opgelost moet worden of door andere huurstructuren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil dit zo transparant mogelijk maken, zodat er geen verkapte subsidies ontstaan die niet te verantwoorden zijn. Ze wil herhaling van situaties zoals bij de Social Impact Factory voorkomen.

Mevrouw Passier (Volt) heeft in haar eigen inbreng ook vragen over het Makelpunt, omdat ze het belangrijk vindt dat beschikbare ruimte gedeeld wordt. Ze vraagt of het CDA vindt dat de gemeente hierin een regierol moet nemen om actief te kunnen sturen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) deelt deze mening, maar merkt op dat het college vaak een andere definitie van regie hanteert. Volgens haar wordt regie vaak onnodig ingewikkeld gemaakt, waardoor initiatieven jaren moeten wachten op huisvesting. Het CDA pleit er al langer voor om maatschappelijke opgaven mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zou echter ook moeten gelden voor bestaande wijken. Wanneer er nieuwe woningen worden toegevoegd, moeten ook de voorzieningen in de wijk toenemen. Mevrouw Zwinkels wil weten hoe het college dit gaat aanpakken in Welgelegen, Vleuten, De Meern en Leidsche Rijn, met name met betrekking tot sporthallen. Ook vraagt ze of de betaalbaarheid van maatschappelijk vastgoed goed wordt geborgd in de grondexploitatie bij projectontwikkeling van nieuwbouw. Voor Merwede wil ze weten hoe dit is geregeld.

Daarnaast wijst ze op het principe van ongelijk investeren in gelijke kansen, waardoor wijken zoals Vleuten en De Meern lager worden geprioriteerd. Ze vraagt of dit principe daadwerkelijk rekening houdt met het beschikbare maatschappelijk vastgoed in een wijk. In de nota staat letterlijk dat er alleen geïnvesteerd wordt in Overvecht en Zuidwest, maar het CDA zou liever een betere spreiding van maatschappelijk vastgoed over de hele stad zien.

Wanneer een wijk minder maatschappelijk vastgoed heeft, zou daar juist een inhaalslag moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor de buurtbureaus en wijkbureaus waar EenUtrecht over sprak en die in de wijken gevestigd moeten worden. Tot slot wil mevrouw Zwinkels van de wethouder weten of hij een duidelijk beeld heeft van in welke wijken het maatschappelijk vastgoed zal groeien en of hierop wordt voorgesorteerd.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat grip op groei en balans een essentiële voorwaarde is binnen de vastgoednota.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het begrip groei en balans vaag, omdat dit gebaseerd is op een RSU en een barcode. Voor haar is het niet duidelijk wat groei en balans precies inhouden. Ze pleit voor een betere spreiding van maatschappelijk vastgoed over de verschillende wijken. Ze vindt het opvallend dat er onlangs nog is geïnvesteerd in Podium Oost, wat een voorbeeldproject voor de

gemeente is geweest. Binnen dit beleid had echter ook de vraag gesteld kunnen worden of zo'n investering in Oost nog wel op zijn plaats was.

5 **De heer Stam (PvdA)** vindt dat het vooral neerkomt op prioriteren. Hij vindt het logisch dat bij de toevoeging van maatschappelijk vastgoed wordt gekozen voor de wijken waar de behoefte het grootst is.

10 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** is het ermee eens dat maatschappelijk vastgoed vooral terecht moet komen in de wijken die het het meest nodig hebben. Ze vergelijkt dit met groenvoorzieningen: het CDA wil ook investeren in wijken met weinig groen en diezelfde lijn doortrekken naar vastgoed. Dit gebeurt volgens haar echter niet door te focussen op ongelijk investeren in gelijke kansen en uitsluitend te kijken naar Overvecht en Zuidwest. Ze hoopt dat de PvdA haar steunt wanneer zij met een voorstel komt.

15 **De heer Stam (PvdA)** vindt dit een praktische benadering en noemt de voedselbank als voorbeeld. Lunetten en Oost delen samen één voedselbank, terwijl Overvecht meerdere locaties heeft. Hij vindt het daarom logisch dat maatschappelijk vastgoed wordt toegevoegd op plekken waar de behoefte het grootst is.

20 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** verwijst naar haar bezoek aan de voedselbank in Leidsche Rijn, waar inwoners uit De Meern naartoe moeten komen.

25 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt het idee van groei en balans goed te volgen, behalve de barcode. Volgens hem impliceert de nota dat wanneer er meer woningen worden gebouwd, er ook meer voorzieningen moeten komen. Hij noemt Rijnenburg als voorbeeld: als daar woningen worden gebouwd, moeten bewoners daar ook toegang hebben tot gemeentelijke voorzieningen en een huisarts. Hij zou het onlogisch vinden als deze bewoners voor maatschappelijke voorzieningen naar Overvecht zouden moeten, alleen vanwege het principe van ongelijk investeren. Hij vraagt mevrouw Zwinkels of zij dit soort afwegingen in de beleidsnota ook vreemd vindt.

30 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** herkent dit probleem en benadrukt dat groei en balans nu te veel gericht is op nieuwbouw, terwijl er ook aandacht moet zijn voor de bestaande wijken.

35 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt dat de besliskaders onduidelijk zijn over hoe ongelijk investeren in gelijke kansen moet worden toegepast. Hij vraagt of mevrouw Zwinkels zou steunen dat er meer concrete kaders worden vastgesteld.

40 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vindt dit een terechte vraag. Volgens haar ontbreken duidelijke kaders en wordt er nu een vaag principe gehanteerd. Ze pleit voor een meer genuanceerde afweging. Binnen het programma "Samen voor Overvecht" valt volgens haar nog veel winst te behalen. Ze wil integraal kijken naar wat elke wijk nodig heeft en benadrukt dat ze zeker niet tegen investeringen in Overvecht is. Haar doel is om ervoor te zorgen dat iedereen in Utrecht daadwerkelijk mee kan doen.

45 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt of het CDA een duidelijk beeld heeft van wat onder voldoende vastgoed wordt verstaan.

50 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** herkent dit en merkt op dat dit slechts beperkt is beschreven. Volgens haar zou dit meer vanuit de verschillende beleidsvelden moeten komen. Ze wil bovendien zorgen voor een betere spreiding, zodat bepaalde buurten niet worden overgeslagen. Het CDA wil ook meer duidelijkheid over de opmerking dat er beter gekeken moet worden naar de functie en de doelgroep van een gebouw. Mevrouw Zwinkels vraagt zich af of dit betekent dat bepaalde doelgroepen worden voorgetrokken en hoe dit op een transparante en eerlijke manier wordt geregeld. Ze wil weten voor wie het maatschappelijk vastgoed bedoeld is en wat het concrete voorstel van het college hierover is.

55 **Mevrouw Passier (Volt)** vindt het een interessant onderwerp en haakt aan op de punten van mevrouw Zwinkels, vooral omdat er een sterke vergrijzing op komst is. Ze vraagt zich af of er niet ook gekeken moet worden naar de toekomstige behoeften van de gemeente.

Mevrouw Zwinkels (CDA) erkent dat vergrijzing een belangrijk vraagstuk is, maar geeft aan dat ze door haar uitgebreide inbreng geen ruimte had om dit ook nog te bespreken. Ze wijst erop dat deze doelgroep niet expliciet in de nota wordt benoemd, maar dat dit wel past binnen het bredere doel dat iedereen in de samenleving moet kunnen meedoen.

De voorzitter merkt op dat de interrupties en antwoorden erg lang zijn, wat ten koste gaat van de beschikbare tijd. Hij wijst erop dat er slechts 120 minuten zijn gereserveerd voor dit onderwerp.

De heer Stam (PvdA) vindt dat maatschappelijk vastgoed vooral ten goede komt aan groepen met de meeste sociaaleconomische voordelen, waardoor het niet gelijk verdeeld is. Hij vraagt of mevrouw Zwinkels het hiermee eens is en erkent dat er iets moet gebeuren om dit recht te trekken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het hier niet mee eens en vraagt om bewijs. Ze wijst erop dat er veel minderbedeelde groepen in de stad zijn waarvoor zaken niet goed geregeld zijn. Ze noemt als voorbeeld Stichting CQ, die slechts een tijdelijke locatie heeft en maar moet afwachten waar ze naartoe kunnen als er nieuwbouwwontwikkelingen plaatsvinden.

De heer Stam (PvdA) wijst op de sportsector, waar volgens hem het meeste maatschappelijk vastgoed in Overvecht ligt, terwijl de gebruikers daarvan in andere wijken wonen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt om feitelijke onderbouwing hiervan. Ze benadrukt dat maatschappelijk vastgoed breed beschikbaar moet worden gesteld, zodat mensen elkaar daar kunnen ontmoeten.

De heer Stam (PvdA) concludeert dat dit nu niet het geval is en vindt dat dit juist moet veranderen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dat de nota op veel punten te vaag blijft en zou graag concretere uitwerkingen zien. Ze wijst op netcongestie als een groot probleem, dat wel wordt aangestipt in de nota, maar waarvoor geen oplossingen worden geboden. Volgens haar geeft de nota de indruk dat hier geen oplossing voor is en ze wil weten welke concrete maatregelen de wethouder voorstelt.

Wat betreft verduurzaming en toegankelijkheid blijft het CDA dit onderwerp volgen, maar mevrouw Zwinkels geeft aan dat er vandaag geen tijd meer was om hier dieper op in te gaan. Ze is benieuwd naar het uitvoeringsprogramma en hoopt dat deze onderwerpen daarin uitvoerig worden beschreven.

De heer Van Vliet (D66) constateert dat het doel om vastgoed in te zetten voor maatschappelijke doeleinden niet altijd goed werkt. Panden kunnen enkel worden verhuurd tegen een kostprijsdekkende huur, maar veel organisaties kunnen dit niet betalen. Hij concludeert dat het verstandiger is om panden te verkopen, te herbestemmen of commercieel te verhuren.

De heer Van Heuven (PvdD) wijst erop dat in de nota staat dat de kostprijsdekkende huur kan worden vervangen door de marktconforme huur wanneer deze lager is. Volgens hem betekent dit dat er geen noodzaak is om panden te verkopen.

De heer Van Vliet (D66) vindt dat prima als dat mogelijk is, maar ziet tegelijkertijd dat het gat in de begroting opgelost moet worden. Hij is van mening dat als een pand niet verhuurd kan worden tegen een normale huurprijs, verkoop een beter alternatief is.

De heer Van Heuven (PvdD) leest voor dat in de nota staat dat dit niet geldt wanneer de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur, omdat dan altijd de marktconforme huur wordt gehanteerd. Volgens hem is er dan geen reden om uit te wijken naar verkoop.

De heer Van Vliet (D66) krijgt signalen dat sommige organisaties graag bij de gemeente zouden willen huren, maar dat niet kunnen betalen. Hij vraagt zich af wat dit betekent voor het bestaande vastgoed en of het wellicht beter op een andere manier kan worden ingezet.

De heer Van Heuven (PvdD) vindt dat een vreemde redenering, omdat de huren na verkoop alleen maar hoger worden.

5 **De heer Van Vliet (D66)** erkent dat dit geen oplossing is voor maatschappelijke initiatieven, maar ziet het wel als een oplossing voor het begrotingstekort en het probleem dat de gemeente zelf niet in staat is om alle panden te verduurzamen. Hij wil maatschappelijke partijen de kans geven dit beter en goedkoper te doen dan de gemeente.

10 **Mevrouw Passier (Volt)** stelt dat dit ook gevolgen heeft voor de gemeentelijke beleidsdoelen. Als maatschappelijke partijen geen betaalbare ruimte hebben, zullen zij mogelijk steeds moeten verhuizen. Ze vraagt hoe D66 hierover heeft nagedacht.

15 **De heer Van Vliet (D66)** geeft aan dat hij dit ook niet ideaal vindt, maar benadrukt dat partijen zich bewust moeten zijn van de financiële problemen van de gemeente. Voor D66 valt vastgoed ook onder de bezuinigingsopgave.

Mevrouw Passier (Volt) concludeert dat D66 het accepteert dat ambities op andere beleidsterreinen worden teruggedroefd.

20 **De heer Van Vliet (D66)** vindt dat Volt zijn standpunt niet goed begrijpt. Volgens hem moet er een "kaasschaafmethode" worden toegepast: een beetje verkopen, een beetje commercieel verhuren en een beetje herbestemmen, maar zeker niet alles.

25 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** deelt de mening dat, wanneer de maatschappij een taak beter kan uitvoeren dan de gemeente, verkoop overwogen moet worden. Hij vraagt echter of D66 ook pleit voor de verkoop van panden met een strategische meerwaarde binnen de gemeentelijke portefeuille.

30 **De heer Van Vliet (D66)** benadrukt dat dit niet de voorkeur heeft.

35 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** blijft kritisch. Hij wijst erop dat verkoop slechts een eenmalige opbrengst oplevert, terwijl het pand dan definitief uit gemeentelijk bezit verdwijnt. Hij benadrukt dat hier risico's aan verbonden zijn en roept D66 op om hier voorzichtig mee om te gaan.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan dat hij zorgvuldig te werk wil gaan, net zoals bij andere bezuinigingen. Hij benadrukt dat de bezuinigingsopgave ook voor vastgoed geldt, maar dat dit niet rücksichtslos moet gebeuren.

40 **De heer Dekkers (GroenLinks)** kent veel maatschappelijke organisaties die niet voor niets bij de gemeente aankloppen om te huren. Hij vraagt waar de heer Van Vliet de veronderstelling vandaan haalt dat deze organisaties op de markt gebouwen kunnen vinden met dezelfde kwaliteit, toegankelijkheid en duurzaamheid die de gemeente belangrijk vindt.

45 **De heer Van Vliet (D66)** erkent dat dit waarschijnlijk niet zal lukken en vindt dat jammer. Tegelijkertijd constateert hij dat er een bezuinigingsopgave ligt, waar vastgoed ook onderdeel van is.

50 **De heer Dekkers (GroenLinks)** is van mening dat D66 het paard achter de wagen spant, omdat maatschappelijke organisaties hierdoor met hogere huren te maken krijgen en vervolgens extra subsidies moeten aanvragen om hun activiteiten te kunnen blijven uitvoeren.

55 **De heer Van Vliet (D66)** vindt dat hij eerlijk moet zijn dat het betekent dat sommige maatschappelijke zullen mogelijk niet kunnen blijven bestaan, simpelweg omdat de gemeente er geen geld voor heeft. Ook de subsidiebudgetten zijn niet onuitputtelijk. Hij wil kijken welke organisaties het meest noodzakelijk zijn voor de gemeenschap en benadrukt dat er keuzes gemaakt moeten worden. Hij gaat ervan uit dat GroenLinks ook niet tevreden is met een gat in de begroting.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of dat betekent dat er afscheid wordt genomen van waardevolle initiatieven en op basis waarvan die keuzes dan gemaakt worden.

5 **De heer Te Hoonte (VVD)** hoort D66 zeggen dat wanneer een huurder de kostprijsdekkende huur niet kan betalen, waardoor de gemeente verlies lijdt omdat er een marktconforme huur zou moeten worden gerekend, het betreffende pand verkocht wordt.

De heer Van Vliet (D66) bevestigt dit.

10 **De heer Te Hoonte (VVD)** stelt dat dit een positief effect op de begroting heeft, omdat het betekent dat een financieel gat wordt afgedekt door verkoop. Hij kan deze redenering volgen en is blij dat D66 ruimer denkt over de verkoop van maatschappelijk vastgoed. Hij vraagt of D66 voorbeelden heeft van partijen of panden die volgens hen op de lijst zouden moeten komen van vastgoed dat niet langer tegen een niet-dekkende huur mag worden verhuurd.

15 **De heer Van Vliet (D66)** wijst erop dat de vastgoedmarkt drie jaar geleden anders was en dat de kosten sindsdien zijn veranderd. Daarom vindt D66 nu dat er meer vastgoed verkocht, herbestemd of commercieel verhuurd moet worden. Hij geeft aan dat hij de tweede vraag van de heer Te Hoonte is vergeten.

20 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt het onduidelijk wat D66 als leidraad neemt en of het gaat om duizend of honderdduizend vierkante meter vastgoed. Voor hem is niet helder hoeveel panden momenteel onder de kostprijsdekkende huur worden verhuurd.

25 **De heer Van Vliet (D66)** erkent dat hij dit ook niet weet en geeft aan dat hij dit punt in zijn bijdrage verder had willen bespreken.

De heer Van Rooij (Student&Starter) vraagt hoe de verkoop van maatschappelijk vastgoed zich verhoudt tot de afspraken die in het coalitieakkoord zijn gemaakt.

30 **De heer Van Vliet (D66)** is van mening dat de afspraken zijn gemaakt in de veronderstelling dat de doelstellingen haalbaar zouden zijn. Volgens D66 blijkt dat in sommige gevallen niet het geval te zijn en moet er naar andere oplossingen worden gekeken. Daarnaast wijst hij erop dat de bezuinigingen die nu nodig zijn, drie jaar geleden nog niet bekend waren.

35 **De heer Van Rooij (Student&Starter)** vindt het antwoord van D66 vreemd, aangezien in het coalitieakkoord staat dat bij eventuele verkoop niet alleen naar de prijs moet worden gekeken, maar vooral ook naar de maatschappelijke meerwaarde. Hij vraagt hoe D66 deze afweging maakt.

40 **De heer Van Vliet (D66)** geeft aan dat gekeken moet worden naar welk vastgoed behouden moet blijven. Net als in het sociaal domein zullen er keuzes gemaakt moeten worden en zullen sommige zaken als minder prioritair worden beschouwd.

45 **De voorzitter** merkt op dat D66 dit punt al drie keer heeft toegelicht en vraagt zich af hoeveel verhelderende vragen hier nog over gesteld moeten worden. Hij stelt voor om het hierbij te laten.

50 **De heer Van Vliet (D66)** heeft technisch gevraagd om een overzicht van al het gemeentelijk vastgoed, inclusief kosten en opbrengsten. Hij constateert echter dat zo'n lijst niet beschikbaar is. Dit baart D66 zorgen, omdat er op deze manier niet goed beoordeeld kan worden hoe het vastgoed kan bijdragen aan de financiële opgave.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt een punt van orde en wijst erop dat hij eerder om een soortgelijke lijst heeft gevraagd. Deze lijst is destijds onder geheimhouding verstrekt.

55 **De voorzitter** bevestigt dat hij deze lijst ook heeft ontvangen.

60 **De heer Van Vliet (D66)** concludeert dat hij verkeerd is geïnformeerd. Hij heeft de lijst opgevraagd maar niet ontvangen, en vraagt zich nu af of de organisatie zelf wel goed in beeld heeft wat er in bezit is. Volgens hem kan er zonder dit overzicht niet effectief worden gestuurd op de doelstellingen. Hij vraagt de wethouder om vóór het einde van het jaar een geactualiseerde lijst

te delen met aanvullende informatie, zoals de verwachte opbrengsten bij verkoop en de huidige huuropbrengsten. Hij benadrukt dat D66 deze lijst niet aanvraagt om willekeurig te schrappen in het vastgoedbestand, maar omdat het kennelijk niet op orde is. Daarnaast onderschrijft D66 alle duurzaamheidsambities, maar maakt zich zorgen over de hoge kosten die hiermee gepaard gaan. Volgens de heer Van Vliet suggereert de nota dat de kosten bij maximale verduurzaming erg hoog zijn. Hij zou liever investeren in maatregelen die meer duurzaamheid opleveren en noemt daarbij het verduurzamen van particuliere woningen als voorbeeld. Dit zou in de binnenstad niet alleen de duurzaamheidsambities verbeteren, maar ook bijdragen aan minder geluidsoverlast en lagere energiekosten. Daarmee zou volgens hem een driedubbele winst worden behaald. Hij wil weten wat de visie van het college hierover is.

De heer Van Heuven (PvdD) is van mening dat de klimaatambities niet passen binnen de driedubbele winst waar D66 over spreekt, omdat D66 deze ambities juist aan het afschalen is. Hij vraagt of dit klopt.

De heer Van Vliet (D66) ontkent dit en stelt dat het er voor D66 om gaat dat er slechts een beperkt budget beschikbaar is voor verduurzaming. Volgens hem moet elke euro zo veel mogelijk impact hebben op verduurzaming.

De heer Van Heuven (PvdD) concludeert dat dit betekent dat er extra financiële middelen gevonden moeten worden om gemeentelijk vastgoed energieneutraal te maken. Hij vindt dit een logische stap.

De heer Van Vliet (D66) vraagt ten koste waarvan dit zou moeten gebeuren.

De heer Van Heuven (PvdD) stelt voor om te bezuinigen op activiteiten die een negatieve impact op het klimaat hebben. Hij vindt dat D66 zo snel mogelijk moet inzetten op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed, inclusief stimulering van particulier vastgoed. Hij heeft het gevoel dat D66 het gemeentelijke vastgoed hierbij laat vallen.

De heer Van Vliet (D66) stelt juist voor om de beschikbare middelen voor verduurzaming van vastgoed te besteden aan particuliere woningen, zodat de duurzaamheidsambities alsnog worden behaald. Volgens hem heeft de gemeente de taak om verduurzaming te bevorderen, maar vraagt hij zich af of de focus momenteel op de juiste zaken ligt, gezien de beperkte financiële middelen.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of D66 zich ervan bewust is dat de gemeente via subsidies ook de energiekosten van veel maatschappelijke organisaties dekt.

De heer Van Vliet (D66) beaamt dit.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt wat er gebeurt met de energielasten van deze organisaties als de middelen voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed in plaats daarvan worden ingezet voor particuliere woningen.

De heer Van Vliet (D66) ziet dit als een rekensom waarbij gekeken moet worden of het investeren in gemeentelijk vastgoed daadwerkelijk leidt tot lagere energiekosten, dan moet dat zeker gebeuren. Maar als dit niet het geval is, vindt hij het wellicht zinvoller om de panden te verkopen, omdat particulieren mogelijk efficiënter en tegen lagere kosten kunnen verduurzamen.

Mevrouw Passier (Volt) gaat ervan uit dat verduurzaming automatisch leidt tot lagere energiekosten.

De heer Van Vliet (D66) is het daarmee eens en geeft aan niets gezegd te hebben dat dit tegensprekt. Hij wijst erop dat de nota stelt dat hergebruik van materialen duurder is dan nieuwe materialen, maar volgens hem kan hergebruik soms juist goedkoper zijn. Hij wil dat de vastgoedorganisatie eerst op zoek gaat naar herbruikbare materialen en vraagt de wethouder om toe te zeggen dat deze werkwijze binnen de organisatie wordt geïmplementeerd.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat de beleidsnota dit al voorschrijft. Hij vraagt zich af waarom het college hier als geheel verantwoordelijk voor is, als dit per individueel beleidsveld nog apart moet worden vastgelegd.

5 **De heer Van Vliet (D66)** begrijpt dit punt, maar vindt dat de nota hierover te mager is geformuleerd.

10 **De heer Te Hoonte (VVD)** deelt dit gevoel en stelt dat het college te weinig aandacht besteedt aan hergebruik van materialen, terwijl er voor inwoners van de stad wél regels op dit gebied gelden. Hij vraagt of de heer Van Vliet erkent dat dit nog niet goed geregeld is.

De heer Van Vliet (D66) vindt dat zijn eerdere inbreng al duidelijk maakt dat hij van mening is dat de gemeente hier te weinig mee doet.

15 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt of deze kritiek gericht is op de wethouder Vastgoed of op de wethouder Circulair (van D66), die er blijkbaar niet in slaagt dit binnen de organisatie goed te regelen.

20 **De heer Van Vliet (D66)** ziet het college als één geheel en vindt dat dit geen kwestie is van individuele wethouders. Hij maakt zich daarnaast zorgen over de beperkte mogelijkheden om functies in panden te mixen. Veel gemeentelijke panden worden slechts op specifieke momenten gebruikt. D66 stelt daarom voor om een pilot te starten met bijvoorbeeld tien panden, waarbij deze gedurende een jaar extra functies krijgen op momenten dat ze anders leeg zouden staan. Hij vraagt de wethouder om vóór de zomer een lijst te sturen met panden die geschikt zijn voor deze pilot en om deze vervolgens vóór het einde van het jaar daadwerkelijk te starten. Daarna wil hij het project "Mixen Maar" evalueren en onderzoeken hoe dit breder kan worden toegepast.

25 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** heeft eerder gepleit voor het beschikbaar stellen van vastgoed voor andere doelgroepen, maar merkt op dat dit al moeilijk bleek te zijn vanwege beheeraspecten. Ze vraagt D66 hoe zij oordelen over het optreden van het college in de afgelopen vier jaar op dit gebied.

30 **De heer Van Vliet (D66)** constateert dat er nog geen goede uitvoering is gegeven aan de motie "Mixen Maar". Hij vindt dat hier alsnog werk van moet worden gemaakt en dat de motie uitgevoerd moet worden.

35 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vraagt hoe D66 denkt dat dit gerealiseerd kan worden, aangezien het tot nu toe niet gebeurt. Ze is ervan overtuigd dat de barrières aan de kant van de gemeente liggen en wil weten hoe D66 oordeelt over de resultaten van dit college.

40 **De heer Van Vliet (D66)** wil simpelweg beginnen met een pilot en hierover harde afspraken maken, inclusief een duidelijke deadline voor de start ervan. Hij vindt het erg jammer dat het binnen het college niet is gelukt om hier tot nu toe goede uitvoering aan te geven. Tot slot sluit hij zich aan bij EenUtrecht en bij wat mogelijk de ChristenUnie nog zal zeggen over het maatschappelijk tarief voor gesubsidieerde instellingen.

45 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** vraagt naar de uitvoering van de motie "Community Right to Bid", zodat bewonersorganisaties de kans krijgen om vastgoed aan te kopen en zo een gelijkwaardige positie krijgen ten opzichte van andere partijen. In de nota staat dat dit pas wordt overwogen wanneer er geen bezuinigingsvraagstukken spelen. Hij vraagt hoe D66 tegen de invulling van deze motie aankijkt.

50 **De heer Van Vliet (D66)** vindt dat dit geen juiste uitwerking is van de motie, die juist vraagt om dit instrument vaker in te zetten.

55 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** ziet in de nota een aantal herkenbare principes zoals dat het gemeentelijk vastgoed is bedoeld voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, die goed gespreid zijn, met duidelijke onderwijsnormen en toegankelijkheidseisen. De nota stelt ook dat vastgoed wordt verhuurd aan maatschappelijke partijen die beleidsondersteunend zijn.

De ChristenUnie begrijpt deze definitie niet, omdat een partij volgens de nota beleidsondersteunend is als zij een subsidierelatie met de gemeente heeft. De heer Van Straalen vraagt wat dit betekent voor organisaties die wel een belangrijke bijdrage leveren aan de stad, maar geen subsidie ontvangen. Hij wil weten of deze organisaties achteraan in de rij staan en of zij dan een marktconforme huur moeten betalen. Hij vraagt of de wethouder bereid is deze definitie aan te passen. Als dat niet het geval is, overweegt de ChristenUnie een motie in te dienen. Hij wijst erop dat wethouder Eerenberg eerder heeft gezegd dat kringlooporganisaties geen plek kunnen krijgen in gemeentelijk vastgoed en daarbij verwees naar deze nota. De heer Van Straalen wil weten of dit klopt en wat er nodig is om dit te veranderen.

Mevrouw Passier (Volt) merkt op dat er voorwaarden verbonden zijn aan subsidies en dat partijen daaraan moeten voldoen. Ze stelt dat zonder deze voorwaarden maatschappelijk vastgoed breder zou worden opengesteld, wat zij problematisch vindt. Ze vraagt of de ChristenUnie hier goed over heeft nagedacht.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vindt dat de nadruk moet liggen op de bijdrage aan beleidsdoelstellingen en niet puur op de vraag of een organisatie subsidie ontvangt. Volgens hem is het criterium van geen subsidie krijgen vreemd.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt wat er gebeurt als een organisatie wél bijdraagt aan beleidsdoelstellingen, maar ook standpunten inneemt waar de gemeente niet achter staat. Hoe wordt dit dan gewogen?

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vindt dat de beoordeling op inhoud moet gebeuren en niet puur op basis van een subsidie.

De heer Stam (PvdA) vraagt hoe er hiërarchie wordt aangebracht in de selectie van huurders en op welke basis keuzes worden gemaakt.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vindt de definitie van beleidsondersteunend op zich al voldoende en meent dat dit niet de juiste vraag is. Hij vindt het de omgekeerde wereld als organisaties dan maar een subsidie van één euro krijgen, zoals GroenLinks voorstelt, om zo aan de eis te voldoen voor kostprijsdekkende huur.

De heer Stam (PvdA) herkent de probleemstelling, maar wil weten hoe de ChristenUnie wél denkt dat de hiërarchie in de verdeling van vastgoed bepaald moet worden. Wat is voor hen de "botte bijl" in dit proces?

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt het college of er een alternatieve definitie kan worden gehanteerd, waarbij niet uitsluitend wordt gekeken naar de subsidierelatie. Tegelijkertijd erkent hij dat er een zorgvuldige weging moet worden gemaakt.

De heer Van Heuven (PvdD) wijst erop dat in de definitielijst staat dat beleidsondersteunend niet alleen een subsidierelatie betekent, maar dat het ook kan verwijzen naar een inkooprelatie en het ondersteunen van beleidsdoelstellingen. Hij concludeert dat een subsidierelatie dus niet per se noodzakelijk is.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) heeft begrepen dat dit als een uitzondering wordt gezien. Hij maakt zich zorgen dat organisaties zonder subsidierelatie achteraan in de rij komen te staan als het gaat om toegang tot gemeentelijk vastgoed tegen kostprijsdekkende huur.

De heer Van Heuven (PvdD) wil hier verduidelijking over, omdat hij nergens ziet staan dat dit een uitzondering is. Hij hoopt dat de wethouder de zorgen van de heer Van Straalen kan wegnemen. De PvdD zou het ondersteunen als niet alleen een subsidierelatie, maar ook een langdurige inkooprelatie en het ondersteunen van beleidsdoelstellingen voldoende zou zijn, zoals in de definitie staat, om als beleidsondersteunend te worden beschouwd. Hij stelt voor om dit in de nota te veranderen naar een "en/of"-constructie en vraagt wat de heer Van Straalen daarvan vindt.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vindt dit een terechte suggestie en wijst erop dat tijdens de RIB is besproken dat het een uitzondering zou zijn.

De voorzitter roept op om kritisch te zijn bij de eigen inbreng en gestelde vragen, zodat de discussie niet onnodig wordt verlengd.

5 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** herinnert eraan dat hij in 2021 de motie "Community Right to Bid" heeft ingediend om dit principe in de visie te verankeren. Nu staat in de nota alleen dat dit instrument kan worden toegepast wanneer er geen bezuinigingsvraagstukken spelen. Hij vraagt de wethouder hoe hij dit moet interpreteren. Tot slot verwijst hij naar het koersdocument Leefbare Stad, waarin volgens hem bepaalde elementen ontbreken. Hij wil van de wethouder weten of
10 wijzigingen in dit koersdocument automatisch worden meegenomen in de vastgoednota.

De heer Van Rooij (Student&Starter) is tevreden met de algemene lijn van het beleid, zoals het zorgen voor voldoende maatschappelijk vastgoed, het betaalbaar houden ervan en het binnen die kaders zo veel mogelijk verduurzamen. Hij complimenteert het college hiervoor, maar mist
15 tegelijkertijd een duidelijke aanpak voor initiatieven die een maatschappelijk belang hebben, maar niet specifiek gericht zijn op een wijk of mogelijk zelfs als hinderlijk worden ervaren. Volgens hem mag de kostprijsdekkende huur er niet toe leiden dat maatschappelijke initiatieven financieel onhaalbaar worden. Hij vindt dat de voorwaarden hiervoor nog onduidelijk zijn en noemt daarbij aspecten zoals de bijdrage aan de wijk, de consistentie met gemeentelijk beleid en de bredere
20 maatschappelijke meerwaarde van een initiatief.

Student&Starter wil voorkomen dat financiële tekorten ertoe leiden dat deze criteria strenger worden toegepast bij de toewijzing van kostprijsdekkende huur, waardoor waardevolle initiatieven meer moeten betalen of zelfs kunnen verdwijnen. Daarnaast wil hij waarborgen dat
25 maatschappelijk vastgoed niet onder druk komt te staan doordat er niet wordt voldaan aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Dit vraagt volgens hem om een grotere investering dan nu begroot. In de nota ziet hij geen duidelijke aanpak hiervoor en hij pleit daarom voor klimaatbestendige keuzes, zodat hoge kosten in de toekomst kunnen worden voorkomen. Hij vraagt de wethouder om een reflectie op hoe dit concreet zal worden aangepakt.

Daarnaast wil hij aandacht besteden aan de kaders en transparantie rondom tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet. Naar aanleiding van een motie heeft de raad deze week een brief
30 ontvangen waarin hier meer duidelijkheid over wordt gegeven. Student&Starter waardeert de duidelijkheid over de communicatiekaders, maar vraagt zich af in hoeverre de aanpak in de brief daadwerkelijk verschilt van de eerdere werkwijze. Ook uit zijn zorgen over de communicatie met bewoners, omdat in de brief staat dat deze verantwoordelijkheid bij de verhuurders ligt. Afspraken
35 hierover worden in de contracten met beheerders vastgelegd, maar hij wil weten hoe de gemeente hierop toeziet en welke mogelijkheden er zijn als verhuurders zich niet aan deze afspraken houden.

40 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vraagt hoe Student&Starter aankijkt tegen het feit dat tijdens de RIB een partij aanwezig was die aangaf niet betrokken of gehoord te zijn geweest.

De heer Van Rooij (Student&Starter) vindt dat dit contact er wél had moeten zijn.

45 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vraagt vervolgens of het beter was geweest om een beleidsnota zoals deze eerst ter consultatie voor te leggen aan dit soort partijen, zodat inzichtelijk wordt waar zij tegenaan lopen en waar mogelijk rekening mee gehouden moet worden. Ze vraagt of Student&Starter dit een ommissie in de beleidsnota vindt.

50 **De heer Van Rooij (Student&Starter)** merkt op dat hij in het algemeen een duidelijke passage over tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet mist in de nota.

De heer Stam (PvdA) constateert dat er in de discussie mogelijk sprake is van een misverstand, omdat mevrouw Zwinkels het heeft over leegstand, terwijl de heer Van Rooij zich specifiek richt op
55 tijdelijke verhuur van woningen onder de Leegstandswet.

60 **De heer Te Hoonte (VVD)** merkt op dat in de nota staat dat de gemeente zich houdt aan het wettelijke puntensysteem, wat hem niet meer dan logisch lijkt. Hij vraagt Student&Starter hoe zij aankijken tegen het feit dat bepaalde zaken niet in de nota zijn opgenomen, terwijl deze wel aan andere partijen worden opgelegd.

De heer Van Rooij (Student&Starter) geeft aan dat hij de vraag niet volledig begrijpt.

De heer Te Hoonte (VVD) verduidelijkt dat de nota weinig aandacht besteedt aan de problematiek rondom de Ravellaan, terwijl vergelijkbare situaties zich ook bij andere panden kunnen voordoen. Hij is benieuwd hoe Student&Starter oordeelt over het gebrek aan aandacht hiervoor in de nota.

De heer Van Rooij (Student&Starter) vindt dat dit wél in de nota moet worden opgenomen en geeft aan dat Student&Starter hiervoor een voorstel zal indienen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het voorstel dan neerkomt op de eis dat de gemeente zich simpelweg aan de wet houdt.

De heer Van Rooij (Student&Starter) bevestigt dit. Student&Starter vindt dat een jaar vooraf informeren niet voldoende is voor huurders. Wat hen betreft moet bij een tijdelijk contract vooraf altijd duidelijk worden uitgelegd waarom het contract tijdelijk is en waarom hier niet van kan worden afgeweken. Ook moet worden afgeweken van communicatie op vaste momenten zodra er meer duidelijkheid is over de herontwikkeling van een pand. In dat geval moeten bewoners direct worden geïnformeerd over hun huurcontract en de gevolgen daarvan. Hij vraagt de wethouder of hij zich hierin kan vinden. Verder vindt Student&Starter dat de kaders voor tijdelijke huur van gemeentelijk vastgoed integraal onderdeel moeten uitmaken van de vastgoednota. Bij de raadsbehandeling zal daarom een voorstel worden ingediend om de communicatiekaders expliciet op te nemen en aan te vullen met de aandachtspunten die Student&Starter naar voren heeft gebracht.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat hij de nota in algemene zin goed vindt, omdat de meeste relevante zaken erin staan. Hij waardeert het dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de gebruikers van vastgoed en de rol van de vastgoedafdeling. De VVD is van mening dat de groei van de stad voorop moet staan en dat er eerst gekeken moet worden naar wijken waar mensen nog geen toegang hebben tot voorzieningen zoals sportfaciliteiten en scholen. Pas daarna komt volgens hem het principe van ongelijk investeren in gelijke kansen aan de orde.

De heer Stam (PvdA) wijst erop dat er in een eerder onderwijsdebat is geconcludeerd dat het niet toevoegen van een school in een nieuwe gebiedsontwikkeling ook voordelen kan hebben in het kader van de segregatie. Hij vraagt de heer Te Hoonte of hij hier ook op deze manier naar kan kijken en niet automatisch overal nieuwe voorzieningen wil toevoegen, terwijl deze elders in de stad al beschikbaar zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat het beleid voorschrijft dat Utrecht een tienminutenstad moet zijn en dat hij zich niet kan voorstellen dat kinderen uit Rijnenburg straks naar Overvecht moeten fietsen. Hij merkt op dat inwoners van Vleuten en De Meern nu al regelmatig kiezen voor scholen in Woerden, omdat die dichterbij zijn. Volgens hem kan niet alles worden opgelost door uitsluitend te investeren in achterstandswijken ten koste van nieuwbouwwijken. Hij benadrukt dat investeren in achterstandswijken zeker nodig is, maar dat de groei van de stad ook in balans moet blijven.

De heer Stam (PvdA) vindt Rijnenburg een uitzonderlijk geval, omdat hier uiteindelijk 45.000 mensen gaan wonen. Hij verwijst naar de Cartesiusdriehoek, waar de toevoeging van een nieuwe school wel gevolgen heeft voor drie bestaande scholen in de omgeving. Volgens hem kunnen groei en balans en ongelijk investeren in gelijke kansen tegelijkertijd worden afgewogen.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst op het basisscholenbeleid, waarin is vastgelegd dat kinderen in hun eigen wijk naar school moeten kunnen gaan. Dit houdt in dat Cartesius een basisschool krijgt, maar dat de wijk te klein is voor een middelbare school. Volgens hem ontbreekt in de nota het beeld van hoe groot de stad is, zeker wanneer alles per fiets bereikbaar moet zijn. Hij benadrukt dat het drie kwartier fietsen is van Vleuten en De Meern naar de Uithof, en dat dit aspect niet over het hoofd mag worden gezien.

De heer Dekkers (GroenLinks) heeft begrepen dat de rangorde van criteria in de nota niet betekent dat één criterium belangrijker is dan de andere, maar dat alle aspecten worden gewogen.

Pas wanneer geen enkel criterium doorslaggevend blijkt te zijn, wordt gekeken naar het meest bepalende aspect.

5 **De heer Te Hoonte (VVD)** is het ermee eens dat dit in de nota staat, maar merkt op dat bij het grondbeleid wel strikt volgens een schema is gewerkt. Hij vindt het belangrijk dat het college vastlegt hoe de schema's gevolgd moeten worden en hoe bindend ze zijn. Voor de VVD is het volkomen onduidelijk wat precies wordt bedoeld met voldoende vastgoed. Hij stelt dat wanneer er geen functie voor vastgoed is dan deze gezocht moet worden, het dan verkocht moet worden. Daarnaast vindt hij dat het vastgoed dat écht noodzakelijk is, zo goed mogelijk moet worden

10 ingezet en dat hier creatief mee moet worden omgegaan. Bij tekorten is volgens hem de eenvoudigste oplossing om de behoefte aan vastgoed naar beneden bij te stellen. Hij verwacht dat er op dit moment te veel vastgoed is en dat een groot deel daarvan te duur is in onderhoud. Sommige panden kunnen niet worden verduurzaamd met de inkomsten uit de kostprijsdekkende huur. Daarom vindt hij dat er iets moet gebeuren met de inkomstenlijnen, zoals hij eerder op de dag in het geheime debat ook al heeft aangegeven. Hij is positief over het feit dat de kostprijsdekkende huur wordt bepaald vanuit het beleidsveld en dat het beleidsveld dit dan zelf moet dekken met subsidie. Dit betekent echter niet dat er sprake mag zijn van excessen, zoals het zogenoemde gouden kranen principe. Hij stelt dat het stapelen van ambities altijd geld kost en dat dit ook leidt tot een hogere kostprijsdekkende huur voor

20 nieuwbouw. Volgens de heer Te Hoonte kan dit in de vastgoedportefeuille worden gecompenseerd, maar uiteindelijk moet de kostprijs toch ergens gedekt worden. Hij pleit ervoor dat de afdeling vastgoed een actievere rol speelt in het beperken van onnodige luxe, zoals het streven naar architectonisch ontworpen gebouwen waar dit niet nodig is. Soms is een praktisch en functioneel gebouw voldoende. Hij wil dat de wethouder vastlegt dat er binnen de portefeuille een standaardisering komt, waarin basisvoorzieningen zoals toiletten van een bepaald niveau zijn en de gebouwen er goed uitzien, maar zonder dat dit altijd de hoogste standaard hoeft te zijn. Verder erkent hij dat het vastgoed moet voldoen aan de duurzaamheidseisen, maar constateert ook dat dit financieel niet altijd haalbaar is. Hij verwacht dat het college moeite zal hebben om tot een oplossing te komen als er zomaar jaarlijks 36 miljoen euro extra geïnvesteerd moet worden.

30 Daarom vraagt hij de wethouder om een reflectie op de huidige gegevens en een toelichting op hoe deze uitdaging wordt aangepakt. Tot slot wil hij ingaan op de rol van de gemeente als verhuurder. Sinds de situatie rondom de Ravellaan is het volgens hem noodzakelijk om kritisch te kijken naar de vraag of de gemeente überhaupt nog moet optreden als verhuurder, zeker in het licht van het Didam-arrest. Hij wil niet alleen horen hoe er wordt omgegaan met het puntensysteem, maar ook dat de gemeente een voorbeeldverhuurder is voor de stad. Als de gemeente dit niet op een verantwoorde manier kan doen, zou het verhuren van vastgoed beter overgelaten kunnen worden aan professionals die hier ervaring mee hebben. Op dit moment is hij nog niet overtuigd of de VVD kan instemmen met de nota. Hij heeft behoefte aan een breder plan voor verduurzaming.

40 **De voorzitter** schorst de vergadering om 13:00 uur tot 14:00 uur voor de lunch.

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

Datum 13 maart 2025
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezig

De voorzitter, dhr. C. Bos en dhr. B. van Steeg, de wethouders, dhr. D. de Vries, de commissiegriffier, dhr. S. Heerdink, de leden, dhr. D van Vliet (D66), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. C. Passier (Volt), De heer R. Biever (Stadsbelang Utrecht), De heer T. Stam (PvdA), Mevrouw B. van der Wilt (D66), De heer Usta (DENK), De heer M. Van Heuven (PvdD), de heer L. van Straalen (ChristenUnie), De heer R. Snijder (Student&Starter), Mevrouw J. Zwinkels (CDA), De heer F. Dekkers (GroenLinks), De heer Dijkstra (EenUtrecht), dhr. Y. Raghib (DENK), dhr. L. van Rooij (Student&Starter), dhr. F. Cicero (Student&Starter), mw. M. Hellevoort (GroenLinks), mw. A. Krul (PvdD),

Afwezig

Er zijn geen afwezig gemeld.

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

8. Raadsvoorstel Beleidsnota vastgoed 2025-2030	22
9. Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting vierde kwartaal 2024	38
Lijst van toezeggingen	43

8. Raadsvoorstel Beleidsnota vastgoed 2025-2030

Mevrouw Passier (Volt) was blij met het lezen van de nota, maar vraagt zich ook af wat precies wordt bedoeld met voldoende maatschappelijk vastgoed. Gezien de beperkte beschikbare ruimte en budgetten moeten hierin keuzes worden gemaakt. Volgens de nota gebeurt dit op basis van groei en balans en ongelijk investeren in gelijke kansen. Volt sluit zich aan bij de vragen van het CDA over wat ongelijk investeren in gelijke kansen precies inhoudt en hoe dit in de praktijk wordt toegepast. Ze wijst erop dat dit in het initiatiefvoorstel zelfs als risico wordt genoemd en wil hierover een reactie van de wethouder. Daarnaast vraagt zij hoe de wethouder vaststelt dat er voldoende maatschappelijk vastgoed is.

De gemeente heeft een visie op welke functionaliteiten goed samengaan binnen vastgoed en Volt is benieuwd hoe hierop gestuurd wordt. Daarnaast wijst mevrouw Passier op de afschrijvingstermijn van 40 jaar en het feit dat de routekaart van het Klimaatakkoord uitgaat van een aanzienlijk aandeel sloop om de klimaatdoelstellingen te halen. Dit lijkt volgens haar niet te stroken met de gemeentelijke visie op het toekomstig gebruik van grondstoffen. Volt wil weten hoe hierin keuzes worden gemaakt met betrekking tot het onderhoud van vastgoed en hoe wordt bepaald welke panden niet langer aansluiten bij de behoefte en daarom gesloopt moeten worden. Ze wil ook concreet weten wat er kan worden gedaan om vastgoed toekomstbestendig te maken, ondanks de tekorten die er zijn.

Daarnaast is ze benieuwd naar de aanpak van Den Bosch, waar het beleid erop is gericht om alle panden minimaal energielabel B te laten behalen. Ze vraagt of het college hiernaar heeft gekeken en hoe deze aanpak is afgewogen ten opzichte van de afwegingen om op korte en lange termijn te besparen.

Verder vindt Volt de beleidsdoelen in de nota onvoldoende concreet en merkt zij op dat er weinig indicatoren zijn om de voortgang te meten. Ze vindt het onwenselijk dat de indicator voor CO₂-uitstoot komt te vervallen. Volt wil dat deze indicator behouden blijft, zodat er gericht kan worden gestuurd op de duurzaamheidsdoelstellingen. Mevrouw Passier vraagt een toezegging van de wethouder dat dit verder wordt uitgewerkt en dat zij vóór de bespreking van de voorjaarsnota een voorstel ontvangt, zodat dit kan worden meegenomen in de P&C-cyclus.

Tot slot wil ze aandacht besteden aan de geplande bezuinigingen. Ze vraagt of het college bereid is om verschillende scenario's op te stellen waarin de effecten op de stad inzichtelijk worden gemaakt, inclusief een gedetailleerd overzicht van waar precies op bezuinigd wordt. Ze wil ook weten of deze scenario's met de raad kunnen worden gedeeld.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat er in de aangekondigde hervormingsbezuinigingen al is aangegeven dat er vastgoed zal worden verkocht, al dan niet commercieel verhuurd. Ze vraagt zich af of deze scenario's er dan niet al hadden moeten zijn.

Mevrouw Passier (Volt) geeft aan dat ze dit ook graag eerder had willen zien.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe Volt oordeelt over de beleidsnota en in hoeverre de partij ermee kan instemmen, gezien het risico dat hiermee in feite een ongedekte cheque aan vastgoed wordt afgegeven.

Mevrouw Passier (Volt) vindt dit een lastige kwestie. Ze ziet de nota als een document met mooie ambities, maar tegelijkertijd als een nota met een groot financieel tekort. Ze benadrukt dat Volt zij ook niet goed weten waarmee zij instemmen met dit beleid.

De heer Van Heuven (PvdD) heeft gemengde gevoelens over de nota. Hoewel de PvdD veel goede ideeën ziet, blijven er nog veel onzekerheden en voorbehouden. Voor de PvdD is het van groot belang dat gemeentelijk vastgoed een maatschappelijk doel dient, van goede kwaliteit is en voor een betaalbare prijs beschikbaar blijft. Over deze punten is al veel gezegd en gevraagd. Het grootste probleem voor de PvdD ligt echter bij de ambitie op het gebied van duurzaamheid. De fractie vindt dat gemeentelijk vastgoed op zijn minst energieneutraal, circulair of klimaatadaptief moet zijn.

In de nota wordt energiezuinigheid genoemd als leidend principe, maar de PvdD zou liever zien dat de gemeente energieneutraliteit als uitgangspunt neemt. Volgens de heer Van Heuven zal het niet aanpakken van de klimaatcrisis uiteindelijk juist meer geld kosten. Bovendien valt hem op dat het budget voor verduurzaming in de nota met honderdduizend euro is verlaagd, zonder verdere toelichting. Dit vindt de PvdD onacceptabel, vooral omdat er eerder al enkele miljoenen zijn bezuinigd op het programma Klimaatvriendelijke Stad.

Hoewel de PvdD erkent dat er geld nodig is om gebouwen energiezuinig te maken, vindt hij het problematisch dat de gemeente hiervoor uitsluitend naar subsidies kijkt. Hij had meer creativiteit verwacht bij het vinden van financiële oplossingen. Hierbij denkt hij bijvoorbeeld aan langere afschrijftermijnen of het actiever benutten van reserves. Uit het rekenkamerrapport bleek al dat de gemeente nog niet goed omgaat met het verduurzamen van vastgoed. De heer Van Heuven vindt het daarom zorgelijk dat er vooral naar externe financiering wordt gekeken, zonder alternatieve oplossingen te verkennen.

Mevrouw Passier (Volt) stelt voor om een onderscheid te maken in de afschrijvingstermijn van verschillende materialen, omdat sommige materialen veel langer meegaan dan andere. Ze vraagt of de PvdD dit ook als optie ziet.

De heer Van Heuven (PvdD) is het hiermee eens en vindt dat het werken met verschillende afschrijftermijnen een goed idee is als dat verduurzaming kan bevorderen. Daarnaast vindt hij dat het plan om circulair te werken erg laat komt. Hij wil weten hoe de wethouder ervoor gaat zorgen dat bij renovaties al zoveel mogelijk circulair gewerkt wordt en hoe de gemeente zal leren van eerdere circulaire renovatieprojecten. In de nota had hij graag meer nadruk gezien op het feit dat circulair renoveren en verduurzamen beter is dan sloop, niet alleen financieel, maar ook vanuit het oogpunt van grondstoffengebruik. Daarnaast is hij teleurgesteld in het leidende principe van klimaatadaptiviteit, omdat er in de nota geen budget voor is vrijgemaakt. Hij vraagt zich af waarom dit als leidend principe wordt benoemd, terwijl er geen concrete invulling aan wordt gegeven. De PvdD wil dat de indicator voor het meten van CO₂-uitstoot behouden blijft en vraagt de wethouder om met een strekt ter vervanging te komen.

De heer Stam (PvdA) had een uitgebreide inbreng voorbereid, maar kiest ervoor deze in te korten, aangezien er al veel is gezegd. De PvdA ziet maatschappelijk vastgoed als een onmisbaar middel om maatschappelijke doelen te bereiken en is blij dat de nota prioriteiten van de gemeente centraal stelt, zoals het blijven bouwen en het principe van ongelijk investeren in gelijke kansen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat voor de PvdA de belangrijkste prioriteiten zijn.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat hij het belangrijk vindt dat groei en balans in de nota zijn opgenomen. Daarnaast herkent de PvdA zich in de vragen van de ChristenUnie over kostendekkende huur bij beleidsondersteunende partijen, zoals de voedselbank. Hij maakt zich zorgen over het feit dat bepaalde gebouwen nu winst opleveren, maar dat er een negatief effect op de begroting kan ontstaan als ze in de toekomst worden ingezet voor maatschappelijke initiatieven tegen een kostprijsdekkende huur. Hij vraagt de wethouder hoe wordt voorkomen dat dit een lege huls wordt.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af of de PvdA van plan is alle lopende huurcontracten om te zetten naar een kostprijsdekkende huur, want zo klinkt het volgens hem.

De heer Stam (PvdA) vraagt hoe hier op een verantwoorde manier mee kan worden omgegaan.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat als de PvdA alles wil behouden en tegelijk wil groeien, er geen financiële ruimte is om een markthuur om te zetten naar een kostprijsdekkende huur.

De heer Stam (PvdA) stelt dat dit niet de bedoeling is, maar merkt op dat er momenteel gebouwen zijn die winst opleveren en dat hier in de toekomst mogelijk maatschappelijke initiatieven gehuisvest worden, waarvoor dan een lagere huur wordt gevraagd. Dit heeft gevolgen voor de balans en hij vraagt hoe hiermee wordt omgegaan.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat gezien de wens van de PvdA om zoveel mogelijk vastgoed te behouden, er nauwelijks financiële ruimte overblijft om een markthuur om te zetten naar een kostprijsdekkende huur.

De heer Stam (PvdA) vindt dat de heer Te Hoonte hiermee een eigen interpretatie geeft aan zijn woorden en vraagt daarom aan de wethouder hoe dit in de praktijk zal werken.

De heer Te Hoonte (VVD) wil een financiële onderbouwing zien, omdat eerdere begrotingen lijken te suggereren dat het haalbaar is, terwijl de toelichting juist aangeeft dat er grotere investeringen nodig zijn. Hij vraagt zich af waar de PvdA de ruimte ziet om de huren te verlagen.

5 **De heer Stam (PvdA)** benadrukt dat het zowel een begrotingsvraag als een praktische vraag is. Niet alle ambities kunnen worden gedekt omdat ze te groot zijn, en hij is benieuwd hoe dit in de praktijk gaat uitpakken. Daarnaast kijkt hij uit naar het antwoord van de wethouder op de vraag van de ChristenUnie over hoe onderscheid wordt gemaakt tussen beleidsondersteunende en niet-ondersteunende initiatieven. Aangezien de vraag naar maatschappelijk vastgoed groot is, moet

10 hier een duidelijke prioritering in komen. Verder wijst hij op de passage in de nota waarin staat dat de gemeente een actievere rol moet pakken bij eerstelijnszorg, zodra deze wegvalt. Hij vindt dat hier een helderder uitwerking voor nodig is. Ook pleit de PvdA ervoor dat de huisvestingskosten voor maatschappelijke partijen gelijk blijven na verduurzaming. Daarnaast sluit hij zich aan bij de VVD als het gaat om het beperken

15 van overbodige luxe in gemeentelijke gebouwen (*het gouden kranen-principe*), en bij Student&Starter als het gaat om de vragen over tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt welke conclusie de PvdA trekt en hoe het financiële tekort zal worden gedekt.

20 **De heer Stam (PvdA)** merkt op dat hij bij veel debatten aanwezig is waar wordt aangetoond dat de stad meer maatschappelijk vastgoed nodig heeft. Dat betekent volgens hem dat de gemeente geen vastgoed zou moeten verkopen.

25 **De heer Te Hoonte (VVD)** stelt dat de PvdA en GroenLinks vaak uitgaan van financiering vanuit het Rijk. Hij vraagt wat de PvdA gaat doen als er géén extra geld vanuit het Rijk komt.

De heer Stam (PvdA) vindt dat moeilijk in te schatten, vooral omdat er nog veel nieuwe taken vanuit de landelijke overheid op gemeenten afkomen. Volgens hem betekent dit ook dat de

30 rijksoverheid hiervoor financiering moet vrijmaken, omdat gemeenten niet alles zelfstandig kunnen bekostigen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt nogmaals hoe de PvdA het behoud van vastgoed gaat financieren. Zal de partij de rekening bij de burgers neerleggen of zal er toch vastgoed verkocht moeten worden?

35 **De heer Stam (PvdA)** stelt dat temporiseren dan de enige optie is, omdat niet alles tegelijkertijd gerealiseerd kan worden. Hij vindt dat vastgoed niet zomaar verkocht kan worden, zeker niet zolang er op verschillende gebieden een tekort is. Volgens hem zou verkoop in dat geval juist

40 nieuwe problemen veroorzaken.

De heer Van Vliet (D66) merkt op dat hij al vreesde dat van de drie opties die hij eerder noemde, vooral het verkopen van vastgoed steeds zou worden herhaald. Hij vraagt zich af of er ook meer commercieel verhuurd of herbestemd zou kunnen worden en hoe de PvdA daartegen aankijkt.

45 **De heer Stam (PvdA)** vindt dat dit maatwerk vereist. Hij wijst erop dat er over het Domein ook discussies zijn geweest en dat daar nu wordt onderzocht hoe een combinatie kan worden gemaakt van verschillende functies. Volgens de PvdA moet gemeentelijk vastgoed in de eerste

50 plaats een maatschappelijk doel dienen. Hoewel hij commerciële verhuur of herbestemming niet volledig uitsluit, heeft dit geen prioriteit voor de PvdA.

De heer Van Vliet (D66) is het ermee eens dat vastgoed in de eerste plaats een maatschappelijk doel dient, maar vraagt zich af wat de PvdA wil doen als dat niet lukt.

55 **De heer Stam (PvdA)** wil in dat geval de ambities temporiseren en per situatie kijken wat mogelijk is. Wanneer er sprake is van een stapeling van ambities, wil hij hierin een hiërarchie aanbrengen. Voor de PvdA is het belangrijk dat er vastgoed blijft voor sport, cultuur, integratie, werk en inkomen en asielopvang.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het vreemd dat de PvdA afwacht en aangeeft het wel te zien om vervolgens als oplossing temporisering te noemen. Ze had op zijn minst verwacht dat het plan om te temporiseren al in de beleidsnota was opgenomen.

5 **De heer Stam (PvdA)** stelt dat hij geen langetermijnschatting kan maken van de uitwerking van de nota. Hij wijst erop dat voor veel landelijke taken ook gewoon landelijke subsidies nodig zijn. Het is voor de PvdA geen optie om panden zoals die van de voedselbank, zwembaden of bibliotheken te verkopen, alleen maar om ze niet te hoeven verduurzamen. Volgens hem blijven deze panden dan nog steeds in de stad staan, blijven ze uitstoten en worden ze vervolgens voor hogere huren verhuurd, waardoor maatschappelijke initiatieven er niet in terecht kunnen. Dit zorgt er misschien op papier voor dat de begroting er beter uitziet, maar in de samenleving is de situatie er dan niet op vooruitgegaan.

15 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** is van mening dat het Rijk al probeert bij te dragen via subsidies, maar dat er dan nog steeds geld tekort is. Als dit extra geld niet komt, vindt ze dat het lokaal bestuur verantwoordelijkheid moet nemen en soms pijnlijke keuzes moet maken. Ze wil weten welke concrete keuzes de PvdA in zo'n geval maakt.

20 **De voorzitter** geeft aan dat deze vraag al diverse keren door andere partijen is gesteld en roept op om niet in herhaling te vallen en aan te geven dat de vraag al beantwoord is.

De heer Stam (PvdA) beaamt dit en rondt hiermee zijn inbreng af.

25 **De heer Bieber (Stadsbelang Utrecht)** onderschrijft het belang van voldoende, betaalbaar en toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed. Toch ziet Stadsbelang Utrecht nog enkele risico's, waardoor zij het voorstel op dit moment nog niet kunnen steunen. Zij vragen om een concrete uitwerking van hoe wordt voorkomen dat maatschappelijke organisaties en initiatieven financieel in de knel komen door huurprijzen die niet in lijn zijn met hun draagkracht. De heer Bieber vraagt of er mogelijkheden zijn voor een tijdelijke huurverlaging of een ondersteuningsfonds om deze organisaties tegemoet te komen.

30 Daarnaast vindt hij het vreemd dat er geen participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de nota. Volgens Stadsbelang Utrecht is dit een gemiste kans, omdat maatschappelijke partijen waardevolle input hadden kunnen leveren. Hij verzoekt het college alsnog het gesprek aan te gaan met deze partijen en hun feedback serieus te nemen.

35 Een ander punt van zorg is de financiering van de verduurzaming en uitbreiding van vastgoed. Deze is niet volledig gedekt, en is er naar schatting één miljard euro nodig om aan de ambities te voldoen. Hij verzoekt het college om een nadere uitwerking van het financiële plan, inclusief een toelichting op hoe financiële risico's worden gemitigeerd.

40 Daarnaast vraagt hij om een verduidelijking van hoe het afwegingskader voor ongelijk investeren in gelijke kansen wordt toegepast. Hij wil helder krijgen welke wijken prioriteit krijgen en op basis van welke criteria deze keuzes worden gemaakt. Voor Stadsbelang Utrecht is het essentieel dat deze verdeling rechtvaardig en transparant verloopt.

45 Verder roept het schrappen van de indicator voor CO₂-uitstoot vragen op. Stadsbelang Utrecht vindt het onwenselijk dat deze indicator verdwijnt en vraagt de wethouder om een toelichting op hoe CO₂-uitstoot gemonitord wordt en of er alternatieve indicatoren worden gehanteerd.

De heer Bieber concludeert dat Stadsbelang Utrecht positief tegenover de hoofdlijnen van het voorstel staat, maar verzoekt het college om de genoemde punten verder uit te werken. Daarnaast pleit hij voor een aanvullend participatieproces, zodat maatschappelijke organisaties en andere initiatieven actief betrokken worden bij de verdere uitwerking en uitvoering van het beleid.

50 **Wethouder De Vries** dankt de leden voor het debat, omdat dit duidelijk laat zien waar de verschillende partijen voor staan. Tegelijkertijd wordt daarmee ook de uitdaging zichtbaar waar de ene helft van de raad vraagt om meer ambitie, terwijl de andere helft juist meer realisme wenst. Dit is precies de balans die het college heeft proberen te vinden bij het opstellen van de nota. Het gaat dan om thema's als betaalbaarheid, verduurzaming, toegankelijkheid, spreiding en maatschappelijk gebruik. Hij begint met de vragen van GroenLinks over het schrappen van de indicator voor CO₂-uitstoot en het belang van het blijven volgen van de voortgang. Voor het college was deze indicator lastig, omdat het energiegebruik van de gebruikers niet altijd goed te monitoren is. In plaats daarvan wil de wethouder gebruik maken van energielabels. De labels D tot en met G moeten verdwijnen voor 2033 en dit is de manier waarop het college wil monitoren.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat het niet alleen ging over de CO₂-indicator, maar ook over de indicatoren voor duurzaamheid en toegankelijkheid. Hij vindt dat bijna geen van de huidige indicatoren een goed beeld geeft van de ambitie en de voortgang.

Wethouder De Vries erkent dat bepaalde zaken gevolgd moeten kunnen worden en noemt als voorbeeld de vraag naar voldoende maatschappelijk vastgoed. Het college zal in het tweede kwartaal met een uitvoeringsplan per wijk komen om inzichtelijk te maken hoe dit wordt ingevuld. Beleidsafdelingen dragen aan waar behoefte aan is wat betreft maatschappelijk vastgoed, en dit overzicht zal met de raad worden gedeeld.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt waarom deze informatie niet al in de nota is opgenomen, omdat dat juist de nota de plek is waar de raad hierover besluit. Bij het uitvoeringsprogramma kan het alleen nog besproken worden, maar niet meer vastgesteld. Ze wil dat het college ervoor zorgt dat dit soort basisprincipes in de nota worden opgenomen.

Wethouder De Vries geeft aan dat deze discussie vaker is gevoerd. Het college komt met een voorstel en als de raad dit anders ziet dan is het aan de raad om aanpassingen te doen.

Mevrouw Passier (Volt) vindt dit een flauwe reactie. Ze noemt het voorbeeld van CO₂-reductie waarbij nog een politieke keuze mogelijk is, afhankelijk van andere beslissingen. Maar volgens haar is het bepalen van voldoende indicatoren geen politiek debat, maar een kwestie van goed bestuur.

Wethouder De Vries vindt dat het een combinatie van beide is. Het college heeft wel degelijk politieke keuzes gemaakt, zoals het opnemen van indicatoren als klanttevredenheid en het aandeel van gebouwen dat aan maatschappelijke partijen wordt verhuurd. Volt kan hier een andere politieke afweging in maken, maar dat is een weging die de raad moet maken.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt dat er een directe relatie moet zijn tussen de doelstellingen en de indicatoren die worden gebruikt. Hij mist een systematisch overzicht waarin deze indicatoren gekoppeld worden aan de doelstellingen. Hij vraagt of het college het hiermee eens is.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij het daar in principe mee eens is, en dat er ook afspraken over zijn gemaakt. Hij vindt het dan ook niet juist dat er nu wordt gedaan alsof dit niet het geval is. **De heer Dekkers (GroenLinks)** geeft aan dat hij dit niet zo heeft gelezen, omdat de huidige indicatoren volgens hem de doelstellingen niet voldoende afdekken.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij daar een andere mening over heeft, omdat het college juist heeft geprobeerd dit in samenhang op te nemen. Vervolgens licht hij toe dat een zzp'er tegen een maatschappelijk tarief een ruimte kan huren in een buurthuis. Daarnaast geeft hij aan dat 90 procent van het gemeentelijk vastgoed wordt verhuurd aan partijen met een subsidierelatie. Dit betekent dat er maar een beperkt aantal vierkante meters overblijft voor andere gebruikers, leegstandsbeheer moet hier nog vanaf met ongeveer 2 tot 3 procent. De wethouder erkent dat er partijen zijn die van grote waarde zijn maar geen subsidierelatie hebben. Hij geeft aan dat hij daar ook ruimte voor wil creëren in het gemeentelijk vastgoed. Als dit percentage omhoog moet of als het kader anders moet worden ingericht, heeft dit echter gevolgen. Het kan betekenen dat er meer panden nodig zijn of dat partijen die wél een subsidierelatie hebben, geen gebruik meer kunnen maken van deze panden.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) leest in de nota dat een kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunende functies wordt gekoppeld aan de subsidierelatie. Als uitzondering wordt genoemd dat gebouwen zonder beleidsdoelstelling verhuurd kunnen worden aan partijen die niet beleidsondersteunend zijn. Hij wil liever sturen op het beleidsondersteunende karakter dan op de subsidierelatie.

Wethouder De Vries verduidelijkt dat dit te maken heeft met keuzes over hoe het sociaal domein wordt ingericht en aan wie subsidie wordt gegeven. Als de subsidierelatie als voorwaarde wordt losgelaten, beïnvloedt dat de beslissingsvrijheid van de raad. Technisch gezien is er maar beperkt

ruimte beschikbaar, en als de subsidierelatie losgelaten wordt, kan er opnieuw een discussie gevoerd worden over wat wel en niet als beleidsondersteunend wordt beschouwd.

5 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** geeft aan dezelfde worsteling te hebben als de wethouder. Hij wil partijen selecteren op basis van hun maatschappelijke meerwaarde en niet puur op basis van een subsidie. Hij concludeert dat hij op dit punt van mening verschilt met de wethouder en zal dit onderwerp verder meenemen in de discussie.

10 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** vindt niet dat het probleem groter wordt, maar dat het nu eerlijker op tafel komt. Hij vraagt of de wethouder erkent dat er ongelijkheid ontstaat tussen partijen die wél subsidie ontvangen en partijen die dat niet krijgen.

15 **Wethouder De Vries** benadrukt opnieuw dat dit te maken heeft met de keuzes die de raad heeft gemaakt over de inrichting van het sociaal domein. Volgens hem draait het om keuzes en grip: als er voor een ander systeem wordt gekozen, heeft dat directe gevolgen voor de partijen waarmee de gemeente samenwerkt, evenals voor de invulling van het gemeentelijk vastgoed. Dit zou betekenen dat meer partijen aanspraak kunnen maken op de onrendabele top. Wat betreft de vraag van EenUtrecht over het verkopen van vastgoed aan gemeenschapsorganisaties, wijst hij erop dat er al gemeenschapshuizen zijn die zelfstandig opereren. Hij verwijst naar de gemeente Peel en Maas, waar organisaties zelf de exploitatie van vastgoed regelen en al dertig jaar op deze manier werken. De wethouder is enthousiast over dit model, maar stelt dat in de schaarse Utrechtse ruimte het college ervoor heeft gekozen om grip te behouden. Hij waarschuwt dat het toestaan van de verkoop van gemeentelijk vastgoed aan maatschappelijke organisaties betekent dat de gemeente de controle over dat vastgoed verliest. Hij benadrukt dat het doel van maatschappelijk vastgoed is om maatschappelijke activiteiten te faciliteren, niet om vastgoed te beheren of te bezitten.

25 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** begrijpt niet waarom de wethouder eerst enthousiast is over het model in Peel en Maas, maar vervolgens stelt dat dit in Utrecht niet mogelijk is. Volgens hem zou deze aanpak de gemeente juist helpen bij het verlagen van kosten.

30 **Wethouder De Vries** erkent het dilemma tussen kostenbesparing en vastgoedbeheer enerzijds, en grip houden op maatschappelijk vastgoed en verduurzaming anderzijds. De verduurzamingsopgave is groot en vereist specifieke expertise. Hij wijst erop dat externe partijen mogelijk andere doelen nastreven met het vastgoed, zoals commerciële verhuur. Op dit moment heeft het college ervoor gekozen om zelf de regie te behouden.

35 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** stelt dat juist het loslaten van die grip, zoals in Peel en Maas, zou zorgen voor meer maatschappelijke meerwaarde. Volgens hem sluiten de initiatieven van gemeenschappen vaak beter aan bij het gemeentelijk beleid als er meer ruimte wordt gegeven aan zelfbeheer.

40 **Wethouder De Vries** erkent dat Peel en Maas al dertig jaar op deze manier werkt, maar stelt dat Utrecht daar nog niet aan toe is.

45 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** merkt op dat Peel en Maas al twintig jaar met dit model werkt en stelt dat Utrecht daarom juist nu zou moeten beginnen met deze aanpak. Hij vraagt de wethouder of hij het ermee eens is dat het vastgoed in Peel en Maas er niet slechter aan toe is dan dat van de gemeente zelf.

50 **Wethouder De Vries** bevestigt dat hij dit zeker heeft gezien. Het spreiden van maatschappelijk vastgoed over de stad wordt opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Hij erkent dat er voor veel maatschappelijke partijen een tekort aan vastgoed is en dat deze behoefte in de toekomst alleen maar groter zal worden. Hij wijst erop dat de kostprijsdekkende huur in sommige gevallen hoger kan uitvallen dan commerciële huurprijzen, maar dat dit eerder een uitzondering is dan de regel. Dit kan te maken hebben met het feit dat de gemeente bijzondere gebouwen realiseert, zoals zwembaden en theaters. Daarnaast heeft de gemeente andere ambities dan commerciële partijen, die zich doorgaans beperken tot de vereisten van het Bouwbesluit. Wanneer de gemeente een verlieslijdend pand heeft, kan dit niet gecompenseerd worden met andere panden. Volgens de wet Markt en Overheid is de gemeente verplicht een kostprijsdekkende huur te berekenen en zich

daaraan te houden. Dit zorgt ervoor dat een directe vergelijking tussen commerciële partijen en de gemeente niet altijd mogelijk is. Bovendien leveren commerciële partijen panden vaak kaal op, terwijl de gemeente doorgaans meer investeert in het gebruiksklaar maken van gebouwen.

- 5 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vraagt of er een overzicht kan worden gemaakt van de situaties waarin de kostprijsdekkende huur hoger is dan de commerciële huurprijs.

Wethouder De Vries zegt toe dat hij dit zal doen.

- 10 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** vraagt om een aanvullende toezegging, namelijk dat de wethouder in een toelichting uiteenzet hoe de wet precies bepaalt dat deze verplichting vastligt.

Wethouder De Vries legt uit dat het in de kern draait om het creëren van een gelijk speelveld. Hij belooft een verzamelbrief op te stellen waarin beide vragen worden uitgewerkt en zal hier later bij de raad op terugkomen. Hij bevestigt daarnaast dat de nota, zoals het CDA al opmerkte, een bestendiging is van het bestaande beleid. Verschillende vastgoed gerelateerde documenten zijn hierin samengevoegd. In het debat merkt hij dat er verschillende opvattingen zijn over de relatie tussen ambities en doelstellingen. Volgens het college wordt er in ieder geval gestuurd op duurzaamheid, zoals wettelijk vereist. Dit zal verder landen in het uitvoeringsplan, maar hij erkent ook dat er sprake is van een onrendabele top als het gaat om verduurzaming. De verhouding tussen ambitie en realiteit zit niet alleen in de kosten van verduurzaming, maar ook in de vraag hoeveel vierkante meters vastgoed nodig zijn in de stad. Bovendien geldt dat wanneer een deel van de portefeuille verkocht wordt, er altijd weer nieuwe partijen zijn die van dat vastgoed gebruik zouden willen maken.

- 25 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt dit een ingewikkelde kwestie. Hij is van mening dat de richtlijnen en keuzes over maatregelen in de nota zelf moeten staan. Hij is van mening dat het probleem van de 36 miljoen euro nu bij de voorjaarsnota op tafel gelegd wordt, wat hij niet realistisch vindt.

- 30 **Wethouder De Vries** verduidelijkt dat de gemeente een wettelijk kader moet volgen en dat er wordt toegewerkt naar de doelstelling dat er in 2033 geen panden meer zijn met energielabel D tot en met G. Dit gebeurt in tranches, maar hij erkent dat er een onrendabele top is, niet alleen in het verduurzamen van vastgoed, maar ook in sloop, nieuwbouw en aanpassingen om gebouwen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit zijn grote ambities die de gemeente moet afwegen binnen de financiële mogelijkheden.

- 35 **De heer Te Hoonte (VVD)** is van mening dat er naar buiten toe een beeld wordt geschetst waarin alles verduurzaamd wordt en iedereen een plek krijgt, terwijl er in werkelijkheid geen geld voor is. Hij vindt dat dit college nalaat om heldere en duidelijke keuzes aan de raad voor te leggen over hoe er met het tekort wordt omgegaan. Volgens hem is het de taak van het college om deze keuzes wel aan de raad voor te leggen, zodat er sturing gegeven kan worden.

- Wethouder De Vries** geeft aan dat in de nota verschillende manieren benoemd worden om met de financiële uitdagingen om te gaan, zoals de Dumava-subsidie. Hij wijst erop dat een beleidsnota ook gericht is op de toekomst en dat dit de ambitie is die door het college is gesteld. Het is aan de raad om daar eventueel aanpassingen in te doen. Tegelijkertijd kan de wethouder zelf ook niet in de toekomst kijken. Als de wettelijke kaders op verzoek van de VVD zouden worden losgelaten, zou een andere partij zoals de PvdD daar weer anders over denken, aldus de wethouder.

- 50 **De heer Te Hoonte (VVD)** vindt dat de wethouder zijn punt op een belachelijke manier wegzet. Volgens hem heeft de raad te horen gekregen dat er een tekort is van 36 miljoen euro, zonder dat er een concreet voorstel is gekomen over hoe dit tekort wordt opgevangen. Hij benadrukt dat de VVD niet pleit voor het opzijzetten van wettelijke eisen, maar stelt dat dit slechts het minimum is. Dat is ook de reden waarom de ELM-maatregel in de nota is opgenomen. Hij verwacht van het college dat er gekeken wordt naar wat wel kan en dat is dan of het extra belasten van de inwoners van Utrecht of het verkopen van vastgoed, wanneer niet kan worden afgeweken van de wettelijke verplichtingen.

5 **Wethouder De Vries** is van mening dat de heer Te Hoonte al verder is in zijn denkwijze dan het college. Hij geeft aan dat het college wel degelijk naar de toekomst kijkt en zich bewust is van de opgaven die wachten. In het uitvoeringsprogramma zal concreet worden gemaakt om welke panden het gaat, wat dit betekent voor die panden en hoe dit zich verhoudt tot verduurzaming en toegankelijkheid. Op die manier wordt de nota concreet en kan de raad hierop sturen.

10 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** wil op zijn minst richting het Rijk kunnen aangeven dat de gestelde normen niet gehaald worden, omdat het voor sommige panden simpelweg niet haalbaar is om deze te verduurzamen.

15 **Wethouder De Vries** erkent dat meerdere gemeenten met dit probleem worstelen en dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hier actief op lobbyt. Erfgoed vormt een belangrijk onderdeel van de vastgoedportefeuille en de wethouder bevestigt dat er intensief contact is met de afdeling erfgoed. Wat betreft Lady Fit ziet hij een uitdaging in hoe het gezamenlijk gebruik in de vorm van beheer werkt. Hij geeft aan dat er met alle huurders is gesproken over het beheermodel en de consequenties daarvan. Dit blijft een aandachtspunt voor de toekomst, maar voor nu is er een acceptabele tussenvorm gevonden. De wethouder merkt ook dat er steeds meer animo is voor een Makelpunt en dat dit periodiek wordt geëvalueerd. Daarnaast ziet hij ook interesse bij andere gemeenten. De inschatting is dat 75 procent van alle zoekvragen gematcht worden zonder actieve tussenkomst van het makelpunt.

20 **Mevrouw Passier (Volt)** verduidelijkt dat haar vraag vooral aansluit op de vraag van het CDA, namelijk of het college partners die elkaar kunnen versterken, actief bij elkaar wil zetten. Volgens haar wordt daar nu niet op gestuurd en ze vraagt of het college bereid is hierin meer regie te nemen.

25 **Wethouder De Vries** kan op dit moment nog geen concreet antwoord geven, maar verwacht hier later in zijn beantwoording op terug te komen. De basis blijft dat maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk verspreid in de wijken worden geplaatst, wat ook in het uitvoeringsplan verder wordt uitgewerkt. Bij gebiedsontwikkelingen wordt dit standaard meegenomen. De wethouder legt uit dat het proces begint bij Groei en Balans, waarbij gekeken wordt naar voldoende maatschappelijke voorzieningen in de stad. Vervolgens wordt bekeken waar stedelijke culturele voorzieningen een plek kunnen krijgen. Vanuit het principe van ongelijk investeren in gelijke kansen zou bijvoorbeeld overwogen kunnen worden om een bepaalde voorziening in Overvecht te plaatsen. Tegelijkertijd moet een wijkvoorziening natuurlijk in de betreffende wijk zelf landen. Podium Oost, dat als voorbeeld werd genoemd, draagt ook bij aan de verduurzaming van het vastgoed.

30 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** vindt dat het principe van ongelijk investeren in gelijke kansen nu vooral de indruk wekt dat er uitsluitend wordt geïnvesteerd in Overvecht en Zuidwest. Ze wil weten hoe ervoor gezorgd wordt dat er daadwerkelijk spreiding ontstaat, aangezien daar in deze beleidsnota niet expliciet op wordt aangestuurd.

35 **Wethouder De Vries** leest de nota anders en wijst erop dat er letterlijk in staat dat er voldoende verspreid maatschappelijk vastgoed moet zijn.

40 **De heer Te Hoonte (VVD)** is van mening dat Leidsche Rijn al dertig jaar op investeringen wacht. Hij vindt dat deze locatie, nu er eindelijk ontwikkelingen plaatsvinden, het ook verdient dat daar geïnvesteerd wordt. Hij vraagt zich af voor wie er bij De Machinerie ongelijk geïnvesteerd werd. Voor hem is het duidelijk dat bij grote locaties gewoon voorzieningen moeten komen en dat dit niet afgewogen kan worden tegen het investeren in gelijke kansen.

45 **Wethouder De Vries** denkt niet dat hij op dit punt veel verschilt van mening met de heer Te Hoonte. Wanneer het gaat om ongelijk investeren in gelijke kansen bij stedelijke voorzieningen, dan ziet hij juist een kans voor een wijk als Overvecht. Hij benoemt daarnaast de snelle ontwikkelingen rondom netcongestie en geeft aan dat het college op projectniveau naar oplossingen zoekt. In de tussentijd wordt er gewerkt aan een afwegingskader voor maatregelen tegen netcongestie. Dit zal een onderdeel worden van de aankomende warmte-nota, die in de zomer van 2025 wordt verwacht. Vervolgens gaat de wethouder verder met de vragen van D66.

50 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan dat nog niet al haar vragen zijn beantwoord.

5 **Wethouder De Vries** dacht dat veel van haar vragen al aan bod waren gekomen en verwijst, mede met het oog op de beschikbare tijd, naar eerdere antwoorden. In algemene zin heeft hij al aangegeven hoe wordt omgegaan met de spreiding en groei van maatschappelijk vastgoed in de stad. Het document maatschappelijke voorzieningen biedt meer inzicht op wijkniveau. Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken wordt nadrukkelijk gekeken naar de toevoeging van voldoende gespreid maatschappelijk vastgoed. Hij wijst op de planvorming voor Podium Oost, die in 2020 is gestart, waarbij de investeringen vooral gericht waren op de verduurzaming van het pand. Groei en Balans geldt volgens hem niet alleen voor nieuwe wijken, maar ook voor bestaande wijken. Dit kan daar betekenen dat er sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Het maatschappelijk vastgoed breed beschikbaar stellen hangt bovendien samen met de vraag welke initiatieven beleidsondersteunend zijn. Het college heeft daarbij de keuze gemaakt om een uitzondering te maken voor partijen die een maatschappelijke bijdrage leveren, maar geen subsidierelatie met de gemeente hebben.

15 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** maakt een punt van orde omdat dit niet het antwoord is waar zij naar vroeg.

20 **De voorzitter** vindt dit geen punt van orde, maar een interruptie.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat zij niet goed begrijpt dat er in de nota staat dat er een specifieke doelgroep gezocht moet worden voor een pand in het kader van ongelijk investeren in gelijke kansen.

25 **Wethouder De Vries** geeft aan dat het grootste deel van het gemeentelijk vastgoed is gekoppeld aan beleidsvelden zoals sport en cultuur. Wanneer een pand vrijkomt, wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor een van deze beleidsdoelen. D66 heeft enkele voorstellen gedaan om leegstaande panden of panden zonder specifieke doelgroep beter te benutten. De wethouder benadrukt echter dat hier ook een risico aan kleeft, gezien de bestaande vraag naar vierkante meters en het gebruik van vastgoed door grote maatschappelijke partijen, zoals broedplaatsen.

30 **De heer Van Vliet (D66)** is het hier volledig mee eens en wijst daarnaast op de motie "Hand in eigen boezem". Hij vraagt hoe het college de balans ziet tussen het behouden en verkopen van vastgoed.

35 **Wethouder De Vries** geeft aan dat de motie wordt uitgevoerd en dat het college actief zoekt naar vastgoed dat verkocht kan worden. Een overzicht van de beschikbare panden kan gedeeld worden, zoals in het verleden ook is gedaan. De vraag van D66 ging echter specifiek over het inzichtelijk maken van de verkoopwaarde van deze panden. Dit zou een taxatie vereisen, waarvoor geen financiële middelen beschikbaar zijn.

40 **De heer Van Vliet (D66)** benadrukt dat hij hier geen langdurig project van wil maken en dat een taxatie niet noodzakelijk is. Hij zou graag een globale schatting zien van de verkoopwaarde, evenals een overzicht van de huuropbrengsten en onderhoudskosten. Hij vindt dat de vastgoedorganisatie over dit inzicht zou moeten beschikken.

45 **Wethouder De Vries** bevestigt dat dergelijke overzichten beschikbaar zijn en dat hij deze naar de raad kan sturen. Hij moet echter nog nagaan op welke manier dit precies kan gebeuren. Voor het inzichtelijk maken van verkoopopbrengsten is een taxatie nodig, wat eerder tot verwarring leidde.

50 **De heer Van Vliet (D66)** herhaalt dat het niet te ingewikkeld hoeft te worden en dat een ruwe schatting volstaat. Dit kan volgens hem prima worden opgenomen in een raadsbrief.

55 **Wethouder De Vries** stelt voor om een dergelijk overzicht vóór de zomer in een raadsbrief naar de raad te sturen.

De voorzitter vraagt om aan dit overzicht ook de boekwaarde van de panden toe te voegen.

60 **Wethouder De Vries** benadrukt dat er diverse eisen zijn op het gebied van verduurzaming. Dit betreft onder andere de verplichting om de slechtst presterende gebouwen met energielabel D tot

en met G voor 2033 te verduurzamen, evenals strengere eisen voor nieuwbouw en renovatie. Deze eisen gelden niet alleen voor de gemeente, maar ook voor andere vastgoedeigenaren. Hij erkent dat er een beleidsnota circulair bouwen is, maar geeft aan dat dit concept nog in de kinderschoenen staat. Het college wil daarom eerst een plan van aanpak opstellen, zoals ook in de nota is opgenomen. Momenteel brengt circulair bouwen extra kosten met zich mee en is het zoeken naar geschikte materialen nog een uitdaging. Toch wordt er geëxperimenteerd met circulair bouwen, bijvoorbeeld bij het cultuurcluster Berlijnplein en het nieuwe kleedkamergebouw op sportpark Lunetten. Wat betreft de pilot 'Mixen maar', ziet de wethouder complexiteit binnen de multifunctionele accommodaties (MFA's), vooral op het gebied van beheer, exploitatie en samenwerking met onderwijshuisvesting.

De heer Van Vliet (D66) wil op voorhand informatie ontvangen over hoe de pilot precies wordt vormgegeven.

Wethouder De Vries zegt toe dit mee te nemen in de verzamelbrief.

De heer Van Vliet (D66) heeft een punt van orde, omdat hij wordt overgenomen door collega Van der Wilt.

Wethouder De Vries vervolgt met de vragen van de ChristenUnie. Hij verwijst naar eerdere toelichting van wethouder Eerenberg over het huisvesten van kringloopbedrijven in gemeentelijk vastgoed. Dit is complex, omdat de gevraagde vierkante meterprijs ver onder de kostprijsdekkende huur ligt. Het college kan uit verschillende oogpunten wel overwegen, maar kan niet besluiten om hen simpelweg tegen een lagere huurprijs onder te brengen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of een kringloopwinkel beleidstechnisch wel onder gemeentelijk vastgoed kan vallen, aangezien wethouder Eerenberg had aangegeven dat er dan iets in de nota vastgoed zou moeten worden aangepast.

Wethouder De Vries bevestigt dat het beleidstechnisch mogelijk is, maar dat het in de praktijk zou neerkomen op leegstandsbeheer en bruikleen, omdat kringloopwinkels de huurprijs niet kunnen betalen. Hij geeft aan dat de toevoeging de term en/of bij het hebben van een inkooprelatie of een beleidsondersteunende rol een optie zou kunnen zijn. De keuze voor een strikte subsidierelatie is echter bewust gemaakt. Daarnaast is het de wens van het college om in de toekomst de motie 'Right to Bid' te kunnen uitvoeren, maar in de huidige periode van bezuinigingen betekent de verkoop van panden ook een daling van inkomsten. Als verhuurder heeft regelmatig ook overleg met collega's van Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Wat betreft de brief over tijdelijke verhuur, legt hij uit dat het verschil voornamelijk zit in het feit dat de communicatie nu sterker wordt verankerd in de beheersovereenkomst. De Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) beheert het vastgoed namens de gemeente en door dit aan de voorkant beter te regelen, kan erop worden toegezien dat afspraken uit de brief ook daadwerkelijk worden nageleefd.

De heer Van Rooij (Student&Starter) vraagt of dit een verandering is ten opzichte van hoe de situatie tot nu toe was.

Wethouder De Vries ziet het vooral als een aanscherping. Hij verwijst naar het geval bij de Ravellaan, waar volgens hem wel tijdig is gecommuniceerd. De motie roept op tot verdere aanscherping en tijdige communicatie.

De heer Van Rooij (Student&Starter) begrijpt niet precies wat er nieuw is ten opzichte van de bestaande werkwijze.

Wethouder De Vries geeft aan dat als Student&Starter vindt dat de motie niet voldoende tegemoetkomt aan hun wensen, kunnen zij dit aangeven. Volgens hem zit de verandering vooral in het moment van aankondiging en het omgaan met wijzigingen in plannen.

De voorzitter merkt op dat de brief over tijdelijke verhuur geen onderdeel uitmaakt van de nota vastgoed.

De heer Van Rooij (Student&Starter) vraagt of de wethouder het ermee eens is dat deze brief eigenlijk wel in de nota opgenomen zou moeten worden.

Wethouder De Vries wijst erop dat er in de nota al iets over is opgenomen. Uiteraard houdt het college zich aan wettelijke eisen, maar deze worden niet in elke beleidsnota opnieuw expliciet vermeld. Als de heer Van Rooij vindt dat dit niet scherp genoeg geformuleerd is, staat het hem vrij om een voorstel tot aanscherping te doen. De wethouder geeft aan dat de gemeente bewoners zal blijven informeren zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Ten aanzien van het stapelen van ambities herhaalt hij dat dit een brede discussie is, ook in relatie tot duurzaamheid. Dit geldt voor de gehele vastgoedportefeuille. Hij merkt op dat in multifunctionele accommodaties (MFA's) vaak partijen zitten die met elkaar verbonden zijn en dat hier al rekening mee wordt gehouden bij de ontwikkeling van panden. Hij vermoedt dat dit ook in relatie staat tot het Makelpunt.

Mevrouw Passier (Volt) geeft aan dat bij bestaande gebouwen het Makelpunt betrokken is en vraagt zich af of hier actief op wordt gestuurd.

Wethouder De Vries legt uit dat er vanuit de beleidsvelden wel op wordt gestuurd, maar niet specifiek op het bij elkaar plaatsen van partijen die goed bij elkaar passen op een bepaalde locatie.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of er een voornemen is om hier in de toekomst wel op te gaan sturen.

Wethouder De Vries vindt dit een goede opdracht en zegt toe dit op te pakken. Hij zal hier in de verzamelbrief op terugkomen en kijken of er gestuurd kan worden op het samenbrengen van complementaire partijen in gedeelde gebouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe deze toezegging zich verhoudt tot de evaluatie van het Makelpunt die naar de raad gestuurd zal worden.

Wethouder De Vries verduidelijkt dat hij niet heeft gezegd dat hij een evaluatie zou sturen, maar dat het Makelpunt elk kwartaal wordt geëvalueerd. In de verzamelbrief zal hij ingaan op de vraag of en op welke manier er invloed uitgeoefend kan worden op het samenbrengen van partijen die elkaar kunnen aanvullen. Daarnaast bespreekt hij de routekaart van de VNG voor verduurzaming, waarin wordt gekeken welke panden langjarig gebruikt kunnen worden en welke gesloopt moeten worden. Deze routekaart biedt op nationaal niveau richtlijnen om overheden te helpen bij het behalen van het klimaatakkoord in 2050. De landelijke verdeling bestaat uit 40 procent sloop-nieuwbouw, 42 procent renovatie en 18 procent enkel aardgasvrij maken. Dit betekent niet dat iedere gemeente deze richtlijnen volgt; er is sprake van maatwerk per gemeente. Het college zal per pand een afweging moeten maken. Zo wordt bij sporthal Lunetten gekozen voor sloop-nieuwbouw vanwege de benodigde oppervlakte van de gymzaal.

De heer Van Heuven (PvdD) vraagt of circulair renoveren de voorkeur heeft en of sloopnieuwbouw alleen als uitzondering wordt toegepast wanneer dit een betere optie blijkt.

Wethouder De Vries bevestigt dat dit de richting is voor de toekomst waarin de gemeente zich wil ontwikkelen.

De heer Van Heuven (PvdD) vraagt of dit nog in de nota wordt opgenomen of dat hiervoor een amendement nodig is.

Wethouder De Vries geeft aan dat de heer Van Heuven een amendement kan indienen als hij dit anders verwoord wil zien. De huidige formulering is tot stand gekomen in samenspraak met de nota circulair. Als dat niet scherp genoeg is, vraagt hij de heer Van Heuven om hier zelf een voorstel voor te doen.

Mevrouw Passier (Volt) stuurt aan op een toezegging voor een strekt ter vervanging, zodat het aantal moties en amendementen in de raad beperkt blijft.

De voorzitter merkt op dat meerdere mensen in de zaal dit beamen.

5 **Wethouder De Vries** herhaalt wat de toezegging zou moeten inhouden, maar benadrukt dat hiervoor echt een amendement nodig is. Hij gaat verder in op het voorbeeld van Den Bosch. De gemeente houdt zich aan de wettelijke eisen ook de stap naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG) wordt gezet, welke in 2030 al de norm wordt. Al het nieuwbouw voldoet aan de BENG-norm en draagt bij aan het klimaatakkoord. Bij renovaties worden maatregelen uitgevoerd die financieel en technisch haalbaar zijn, aangevuld met extra verduurzamingsmaatregelen zoals de CO₂-besparingsmethode, al is hier slechts beperkt budget voor. Steden verschillen sterk qua vastgoed, wat vraagt om een gedifferentieerde aanpak. Den Bosch heeft ervoor gekozen verduurzaming te clusteren zonder een strikt einddoel vast te stellen. Dit clusteren kan kansen bieden voor betaalbaarheid in de toekomst en wordt overwogen, maar de haalbaarheid hangt af van de beschikbare middelen en de CO₂-reductiemethode die momenteel wordt gevolgd. Momenteel gebruikt de gemeente de richtlijn van de provincie Utrecht.

15
20 **Mevrouw Passier (Volt)** had ook nog gevraagd wat de gevolgen zijn voor de CO₂-uitstoot op korte en lange termijn. In Den Bosch wordt bijvoorbeeld alles op korte termijn naar energielabel B gebracht, en dat zou voor Utrecht ook een haalbare oplossing kunnen zijn om aan de wettelijke eisen te voldoen. Mocht de wethouder hier nu geen direct antwoord op kunnen geven, dan zou zij dit graag in de toegezegde brief terugzien.

Wethouder De Vries verduidelijkt dat de CO₂-reductie vooral een langetermijndoel is. Het gaat om het effect van de uitstoot op de toekomst en hier is onderzoek naar gedaan. Op basis daarvan is een bepaald bedrag vastgesteld. Hij kan dit desgewenst ook in de brief opnemen.

25 **Mevrouw Passier (Volt)** vraagt een toezegging dat er in de brief een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de aanpak van Den Bosch en de door Utrecht gekozen strategie op zowel korte als lange termijn.

30 **Wethouder De Vries** vindt dit een technisch complexe vraag die veel rekenwerk vereist. Hij geeft aan dat de CO₂-reductie in Utrecht juist bedoeld is om nu al besparingen te realiseren, zodat in de toekomst minder ingrijpende maatregelen nodig zijn. Bovendien weet hij niet of de gemeente Den Bosch bereid is de benodigde gegevens aan te leveren. Hoewel hij de intentie heeft om dit inzichtelijk te maken, kan hij niet garanderen dat dit lukt binnen de verzamelbrief die voor het tweede kwartaal is toegezegd. Binnen de beschikbare middelen wordt er zo energiezuinig mogelijk gebouwd, maar energieneutraal bouwen is technisch nog niet altijd haalbaar. De bezuiniging van honderdduizend euro, waar de heer Van Heuven naar vroeg, komt uit de kapitaalgoederennota van 2019. In die nota had de UVO 54 projecten aangedragen, waarvan een deel rendabel en een deel onrendabel werd geacht op basis van bouwjaarklasse. Dit besluit dateert dus nog uit het verleden.

40 **De heer Van Heuven (PvdD)** geeft aan dat hij de tabel in de nota niet begreep en dat de uitleg van de wethouder hem ook niet voldoende duidelijkheid biedt. Hij wil weten welke projecten nu niet doorgaan en wat er alsnog mogelijk zou zijn als deze bezuiniging wordt teruggedraaid.

Wethouder De Vries geeft aan dat het om een aantal specifieke panden gaat, maar dat hij deze nu niet paraat heeft. Hij zal hier in de toegezegde brief op terugkomen.

De heer Van Heuven (PvdD) waardeert deze toezegging, maar concludeert dat de gemeente op vastgoed bezuinigt terwijl juist extra investeringen nodig zijn.

45 **Wethouder De Vries** benadrukt dat deze bezuiniging al in 2019 is vastgesteld. De afschrijvingstermijnen komen terug in de nota WAAVA. Deze termijnen kunnen daarin worden

aangepast, maar er moet worden bekeken hoe dit zich verhoudt tot andere financiële verplichtingen. De wethouder begrijpt de vraag, maar geeft aan dat dit onderwerp niet thuishoort in de vastgoednota.

5 **De heer Van Heuven (PvdD)** vraagt of de gemeente alsnog gebruik kan maken van nieuwe regelgeving wanneer deze in de nota WAAVA wordt vastgelegd.

10 **Wethouder De Vries** verduidelijkt dat de afschrijvingstermijnen die in de WAAVA worden vastgelegd direct gekoppeld zijn aan de financiële systematiek van de gemeente. Hij geeft aan dat er al wordt geëxperimenteerd met deze systematiek en dat de betrokken projecten momenteel individueel aan de raad worden voorgelegd. Eventuele wijzigingen vanuit de WAAVA zullen
15 vervolgens door vastgoed worden overgenomen. Klimaatadaptief bouwen is volgens de wethouder een leidend principe, omdat het college het maximale wil doen om de stad voor te bereiden op de toekomst. Bij elk nieuw pand wordt gekeken naar de kosten en welke klimaatadaptieve maatregelen getroffen kunnen worden. Dit wordt per gebouw beoordeeld, waardoor er per locatie verschillende keuzes worden gemaakt. De vraag van de PvdA over een
20 mogelijk begrotingstekort bij de overgang van commerciële huur naar kostprijsdekkende huur zal de wethouder eveneens in de brief beantwoorden. De wethouder geeft verder aan dat de gemeente al meerdere debatten heeft gevoerd over de rol van de gemeente bij de huisvesting van eerstelijnszorg in wijken. Hoewel de gemeente niet verantwoordelijk is voor de huisvesting van dergelijke partijen, is hier in het verleden wel een uitzondering voor gemaakt om deze organisaties
25 te ondersteunen. De basis van de kostprijsdekkende huur is al eerder uitgelegd. Als er toch sprake zou moeten zijn van een tijdelijke huurverlaging, dan ligt het aan de betreffende beleidsvelden binnen de gemeente om hiervoor extra middelen vrij te maken. Vastgoed is ondersteunend aan andere beleidsvelden en van daaruit komt de inspraak. Wel wordt er jaarlijks een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd om te peilen hoe gebruikers het gemeentelijk vastgoed
ervaren. De beleidsvelden spelen hierin een belangrijke rol, maar de wethouder beschikt daarnaast over enkele middelen waarmee hij kan sturen op het verbeteren van tevredenheid.

Gemiste antwoorden

30 **Mevrouw Passier (Volt)** had gevraagd om scenario's met het ook op de aankomende bezuinigingen.

Wethouder De Vries gaat het even checken.

35 Tweede termijn

40 **De heer Van Heuven (PvdD)** heeft de wethouder de argumenten horen noemen over energieneutraal en energiezuinig bouwen. Hij wil weten of het mogelijk is om de energiezuinigheid verder op te krikken richting de wettelijke eisen. Wanneer energieneutraal niet haalbaar is, wil hij dat het in elk geval zoveel mogelijk wordt nagestreefd, maar hij vindt energiezuinig te minimaal.

45 **Wethouder De Vries** geeft aan dat bij het eerste antwoord de techniek meespeelt en bij het tweede antwoord de financiën. Het eerste antwoord geeft juist aan wat er nodig is, terwijl bij het tweede antwoord de ambities worden gedeeld en per pand wordt bekeken hoe het wél kan.

50 **De heer Van Heuven (PvdD)** merkt op dat bij klimaatadaptief bouwen vaak wordt gezegd dat het technisch niet mogelijk is. Hij herinnert zich de discussie over de groene gevels nog. Hij vindt dat de argumentatie vaak door elkaar heen loopt. Het woord energiezuinig vindt hij nog steeds te minimaal en als de wethouder hier niets op kan toezeggen, zal hij een amendement indienen.

Wethouder De Vries komt terug op de vraag over de scenario's en geeft aan dat dit vooral gaat over beleidsmatige keuzes. In de kern is vastgoed altijd dienend of volgend op andere beleidsvelden.

5 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** vraagt om een toezegging of de wethouder vóór de eerstvolgende raadsvergadering, waarin dit besproken wordt, kan aangeven wat precies de scope is. Hij wil weten welke behoeften worden meegenomen. Daarnaast vraagt hij een toezegging om nadrukkelijker samen te werken met woningcorporaties en te onderzoeken waar zij complementair kunnen zijn. Hij verzoekt de wethouder dit ook in de brief op te nemen.

10 **De voorzitter** vraagt waar EenUtrecht precies op doelt, aangezien er nog geen toezegging is genoteerd.

15 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** geeft aan dat dit nog niet als officiële toezegging is vastgelegd.

Wethouder De Vries kan wel iets vertellen over de scope van de vraag naar maatschappelijk vastgoed en hij kan dit ook voor de raad verduidelijken. Hij vraagt om nadere verduidelijking over de tweede vraag, die betrekking heeft op samenwerking met corporaties voor de inzet van maatschappelijk vastgoed.

20 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** benadrukt dat er een groot tekort is aan maatschappelijk vastgoed en hij is van mening dat de gemeente dit niet alleen kan oplossen. Hij mist de rol van de woningcorporaties volledig in de nota. Hij zoekt naar manieren om dit beter vorm te geven en vraagt de wethouder om dit verder uit te zoeken.

25 **Wethouder De Vries** weet dat verschillende woningcorporaties hier al mee bezig zijn. Hij kan hierover in algemene zin iets opnemen in de brief.

30 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** wil dat dit zo concreet mogelijk wordt vermeld en niet slechts in algemene termen.

Wethouder De Vries zegt toe zijn best te zullen doen.

35 **De heer Dekkers (GroenLinks)** herinnert aan een toezegging van de wethouder bij de programmabegroting van 2023, waarin hij aangaf terug te komen op de vraag welke daken geschikt zijn voor buurtstroom, hij heeft de uitwerking daarvan gemist in de nota. In de nota zijn indicatoren opgenomen op het niveau van de drie doelstellingen, maar hij vindt het moeilijk om de realisatie op detailniveau goed te volgen. Hij vraagt hoe en wanneer de wethouder de raad inzicht kan geven, zodat de realisatie écht goed te volgen is.

40 **Wethouder De Vries** kan het eerste punt meenemen in de verzamelbrief. Voor het tweede punt zoekt hij nog naar een geschikte termijn.

45 **De heer Dekkers (GroenLinks)** zou het liefst al voor de raadsbehandeling een antwoord hebben, maar wanneer dat niet haalbaar is kan het ook meegenomen worden in het uitvoeringsprogramma.

Wethouder De Vries geeft aan dat dit in het uitvoeringsprogramma wordt meegenomen.

50 **Mevrouw Zwinkels (CDA)** geeft aan dat Lady Fit aangeeft niet geraadpleegd te zijn en zij wil hier opheldering over. Verder zal het CDA met een aantal voorstellen komen in de raad. Gezien de vele aangekondigde amendementen is zij benieuwd of de wethouder alsnog een strekt ter vervanging overweegt.

55 **Wethouder De Vries** wil geen welles-nietes-discussie voeren over Lady Fit. Hij weet wel dat deze kwestie al langer speelt en dat er al meerdere gesprekken zijn gevoerd. Wat betreft de strekt ter vervanging heeft hij geprobeerd om er met de indieners uit te komen, maar dat is niet altijd gelukt. Volgens hem is de juiste route dan een amendement.

De voorzitter vraagt naar de toezegging op het tweede punt van GroenLinks. De griffie heeft de toezegging niet goed kunnen noteren.

5 **Wethouder De Vries** verduidelijkt dat de toezegging inhoudt dat hij inzicht zal geven in de indicatoren en hoe de monitoring wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat het belangrijk is dat de realisatie op detailniveau gevolgd kan worden.

10 **De voorzitter** vraagt of dit in een brief wordt opgenomen vóór de raadsbehandeling.

Wethouder De Vries geeft aan dat dit wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma.

15 **De voorzitter** inventariseert of er nog partijen zijn die iets willen meegeven voor de raadsbehandeling.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) wil met een motie komen over de definitie van beleidsondersteunend en een motie rond de community right to bid.

20 **Mevrouw Passier (Volt)** komt met een motie over de indicatoren en een amendement, samen met de PvdD, om de CO₂-indicator niet te schrappen. Daarnaast dient zij een amendement in om circulair bouwen boven sloop-nieuwbouw te stellen.

25 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** overweegt nog een voorstel over "Mixen Maar" en wacht het vastgoedoverzicht af. D66 kijkt daarnaast graag met de ChristenUnie mee naar de betekenis van beleidsondersteunend in combinatie met de subsidierelatie.

De heer Biever (Stadsbelang Utrecht) sluit aan bij de andere partijen en kijkt mee.

30 **De heer Van Heuven (PvdD)** steunt de twee amendementen van Volt en wil daarnaast iets doen met de term energiezuinig, zodat de ambitie op dit vlak wordt verhoogd.

35 **De heer Dijkstra (EenUtrecht)** ondersteunt de moties van de ChristenUnie en vindt dat de tweede motie nog aangescherpt mag worden.

De heer Van Rooij (Student&Starter) komt met een amendement over de kaders bij tijdelijke verhuur. Hij kijkt daarnaast graag met GroenLinks mee over de indicatoren.

40 **De heer Stam (PvdA)** sluit zich aan bij GroenLinks en Student&Starter over de leegstandswet.

Mevrouw Van der Wilt (D66) maakt een punt van orde, omdat de vergadering twee uur langer heeft geduurd dan gepland. Zij verzoekt om in de toekomst realistischer te plannen.

45 **De voorzitter** begrijpt haar punt en geeft aan dat dit eerder op andere manieren is besproken. Hij inventariseert dat het agendapunt voor zestig minuten op de raadsagenda komt te staan.

De voorzitter schorst de vergadering voor drie minuten voor een voorzitterswissel.

Toezegging

50 **Wethouder De Vries** komt in het tweede kwartaal met een uitvoeringsprogramma en daar wordt per wijk gemotiveerd wat voldoende gespreid zou moeten zijn. Tevens wordt de uitwerking van de indicatoren meegenomen.

Wethouder De Vries komt voor de zomer met een overzicht van de gemeentelijke panden met daarin de huuropbrengsten, onderhoudskosten en boekwaarden.

55 **Wethouder De Vries** komt met een verzamelbrief in het tweede kwartaal. Hierin worden de volgende onderwerpen behandeld: situaties waarin de commerciële huur lager is dan de kostprijsdekkende huur, de onderbouwing van de onderdelen van de kostprijsdekkende huur, informatie over de pilot "Mixen maar", het sturen op meervoudig gebruik van vastgoed, het verschil in CO₂-uitstoot tussen de gehanteerde methodieken, de negatieve effecten op de

begroting bij een verschil tussen commerciële en kostprijsdekkende huur, en hoe de relatie met woningcorporaties wordt ingevuld.

Wethouder De Vries komt vóór de raadvergadering met een verduidelijking van de scope en hoe dit in het uitvoeringsprogramma land.

5

9. Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting vierde kwartaal 2024

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de kwartaalrapportage conform afspraak actief op de agenda geplaatst wordt van de commissie EDVW. Bij de bespreking van de rapportage over het tweede kwartaal van 2024 is afgesproken de rapportages over het derde en vierde kwartaal samen te voegen en voortaan halfjaarlijks te rapporteren. Daarbij is toegezegd de vragen van EenUtrecht mee te nemen en zo mogelijk een lijst van locaties voor tijdelijk wonen op te nemen. (T826). Ook de terugkoppeling op de toezegging toe te werken naar 4000 woningen voor kwetsbare Utrechters (T420) verloopt via deze rapportage.

Eerste termijn

De heer Dijkstra (EenUtrecht) maakt een punt van orde, omdat er nog vier agendapunten openstaan.

De voorzitter geeft aan dat agendapunt 11 al van de agenda is gehaald en dat het mogelijk nog haalbaar is om de resterende punten te bespreken.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) blijft zich zorgen maken over de huisvesting van de meest kwetsbare inwoners. De druk op de opvang neemt steeds verder toe, terwijl in 2024 slechts 75 procent van de plaatsingen is gerealiseerd. Voor 2025 wordt een toenemende vraag verwacht, terwijl het woningaanbod juist zal afnemen. Dit betekent dat veel mensen niet geholpen kunnen worden of langer in de opvang moeten blijven. De ChristenUnie beschouwt dit als een crisissituatie en vindt dat het ook als zodanig benaderd moet worden.

De ChristenUnie is positief over het feit dat er opnieuw gekeken wordt naar woningdelen.

Daarnaast wordt er gewerkt aan werkafspraken met corporaties om woningdelen en hospitaverhuur te stimuleren. Onlangs is hierover nog een motie ingediend, en hij vraagt of de wethouder al kan aangeven hoe de gesprekken met de corporaties verlopen.

De provincie Utrecht wijst de gemeente op de grote potentie van optoppen, waarmee ruim 9.000 extra woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. De helft van deze woningen is in handen van woningcorporaties. Hij vraagt de wethouder welke stappen gezet kunnen worden om deze optoppotentie te benutten en of de gemeente woningcorporaties daarbij kan ondersteunen.

De ChristenUnie vindt het goed dat er wordt gekeken naar tijdelijke woonoplossingen, maar vindt het teleurstellend dat de ontwikkeling van Wetering-Zuid vertraagd is. Hij wil weten of dit te wijten is aan interne of externe factoren. Daarnaast vraagt de ChristenUnie naar het Nieuwe Zandpad, dat voortvarend is opgepakt. De ChristenUnie zou daar graag 100 tot 120 woningen gerealiseerd zien en vraagt welke acties de wethouder kan ondernemen om dit proces te versnellen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) is van mening dat de woningnood onverminderd hoog is en vindt het goed dat het college alles uit de kast trekt om dit op te lossen. Permanente bouw staat voor D66 op nummer 1, en de rapportage onderschrijft dit door inzicht te geven in de hoge kosten van andere oplossingen. D66 schrikt van de vertragingen bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in Wetering-Zuid en Tussen de Rails. Bij Wetering-Zuid loopt de vertraging inmiddels op tot vier jaar, en in plaats van de geplande 400 tot 500 woningen komen er nu slechts 160. Uit de brief wordt onvoldoende duidelijk of dit financiële gevolgen heeft, met name in verband met de subsidie vanuit

het Rijk. Zij vraagt of hier al meer duidelijkheid over is en hoe het college de raad hierover op de hoogte houdt.

Het voordeel van tijdelijk wonen zou volgens de wethouder moeten zijn dat het sneller gerealiseerd wordt, maar dit blijkt niet haalbaar. Het college heeft aangegeven in een andere brief terug te komen met een keuze over het al dan niet doorgaan met tijdelijke woningbouw. D66 roept het college op om de focus te leggen op het versnellen van permanente woningbouw, omdat dit huurders meer zekerheid biedt. D66 ziet dat dit mogelijk is met de Utrechtse aanpak, die al bijna 3.000 sociale huurwoningen heeft opgeleverd. Zij wil weten of de wethouder bereid is zich na deze projecten volledig in te zetten op permanente woningbouw en tijdelijke woningbouw af te ronden.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) is het ermee eens dat permanente woningbouw de voorkeur heeft, maar vindt dat D66 te snel wil stoppen met tijdelijke woningbouw. Hij vraagt of D66 het ermee eens is dat een braakliggend terrein zonder concrete plannen alsnog benut kan worden voor tijdelijke woningbouw.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt dat de locaties die het college nog voor ogen heeft als kansrijk nog nader kan onderzoeken, maar merkt op dat deze mogelijkheden steeds schaarser worden. Zij vindt het dan niet realistisch om veel capaciteit op tijdelijke woningbouw te blijven richten en wil liever focussen op permanente woningen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of er nog wel gekeken moet worden naar de locaties die op de lijst staan en hoe daar versnelling haalbaar is.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt dat een goed idee als er nog opties zijn en is hier ook benieuwd naar.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat tijdelijke woningen moeilijker te realiseren blijken dan gedacht. Hij wijst erop dat fabrieksmatige bouw voordelen kan hebben voor tijdelijke woningbouw en vraagt of mevrouw Van der Wilt het ermee eens is dat sommige locaties kunnen worden omgezet naar permanente bebouwing, maar dat niet alles ter plekke gebouwd hoeft te worden.

Mevrouw Van der Wilt (D66) begrijpt de vraag niet goed.

De heer Te Hoonte (VVD) verduidelijkt dat complete huizen in een fabriek gebouwd kunnen worden en dat de wijk of buurt zo ontwikkeld moet worden dat deze woningen erin passen. Dit kan een oplossing zijn als het moeilijk blijkt om een tijdelijke woonoplossing te realiseren.

Mevrouw Van der Wilt (D66) erkent dit, maar wijst erop dat de vertraging ook te maken heeft met factoren zoals flora- en faunaonderzoeken.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat het voordeel van permanente bouw is dat het onderzoek dan direct voor lange termijn wordt gedaan, zodat er niet twee keer een flora- en faunaonderzoek nodig is voor dezelfde locatie.

Mevrouw Van der Wilt (D66) onderschrijft dit. D66 is blij met de aandacht voor woningdelen en splitsen en hoopt dat het college hier voortvarend mee doorgaat. Wel is D66 verbaasd dat het college in gesprek is met twee zorgaanbieders over de aankoop van panden. Eerder is al gevraagd hoe het college deze maatregel weegt in het kader van risico's en kosten. Dit is nog niet volledig duidelijk en zij wil hierover meer inzicht krijgen voordat er een besluit wordt genomen.

De heer Stam (PvdA) vraagt of mevrouw Van der Wilt ook de kosten wil zien van het niet uitvoeren van tijdelijke woningbouw.

Mevrouw Van der Wilt (D66) deelt deze mening zeker, maar vindt dat er keuzes gemaakt moeten worden. Wanneer woningdelen of optoppen veel meer impact kan hebben met minder middelen, geeft zij daar de voorkeur aan. Zij mist een duidelijk inzicht in de effectiviteit van iedere maatregel. Met die informatie kunnen beter afwegingen worden gemaakt over of een maatregel de beschikbare middelen waard is.

De heer Stam (PvdA) concludeert dat D66 de deur niet bij voorbaat sluit voor tijdelijke woningbouw.

5 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** vindt "de deur dichtgooien" een te harde stelling, omdat zij heeft aangegeven dat er vooral ingezet moet worden op andere opties. Ze wil dit graag genuanceerd houden.

10 **De heer Stam (PvdA)** gaat daar graag in mee, omdat hij D66 aan zijn zijde hoopt te hebben als het gaat om tijdelijke woningen voor kwetsbare doelgroepen. Niet ieder project lukt, maar ze leveren vaak wel 300 extra woningen op.

15 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** gaat verder met de brief over de verdeling van de schaarste. Vorig jaar werd al duidelijk dat het percentage niet haalbaar was en half februari zou hier meer duidelijkheid over komen. Ze vraagt of de wethouder inmiddels meer informatie heeft en welke conclusies daaraan verbonden zijn.

De positie van jongeren is voor D66 nog altijd zorgwekkend, omdat in de brief staat dat er geen zicht is op het aantal kwetsbare jongeren, terwijl zij het meeste risico lopen op woningloosheid. Ze wil weten hoe het college zo snel mogelijk beter inzicht in deze groep kan krijgen.

20 Van alle huurwoningen gaat 45 procent naar kwetsbare groepen, en hoewel mevrouw Van der Wilt daar begrip voor heeft, ziet zij tegelijkertijd een daling in het percentage woningen dat via loting wordt toegewezen. Het aantal reacties op een verlootbare woning loopt inmiddels op tot 6.500. Hierdoor worden jongeren en starters vanzelf kwetsbaar of zelfs dakloos. Ze wil hier graag een apart debat over voeren bij de behandeling van de Nota Wonen, maar vraagt alvast om een eerste reflectie van de wethouder.

25 **De heer Stam (PvdA)** complimenteert het college voor de brief en de duidelijke update. Het verkrijgen van overzicht bij vastgoed is soms lastig, en dit helpt daar zeker bij. Tevens laat het zien hoeveel werk er door de diverse partijen is verricht en nog steeds nodig is. Hoewel er afgelopen jaar een toename was van het aantal sociale huurwoningen in de absolute cijfers dat Utrecht er nog niet is. De doelstelling van 40 procent sociale huur in de planvoorraad wordt nog niet gehaald, en de gemeente geeft aan dat de planvorming stagneert. Tegelijkertijd ziet de PvdA dat corporaties plannen in beweging kunnen brengen. Hij wil van de wethouder weten hoe het college de corporaties in positie brengt om woningbouw te versnellen, zoals gevraagd in motie 38.

35 **De heer Te Hoonte (VVD)** vraagt zich af of het wel aan de gemeente is om dit te doen, of dat de corporaties zelf een stap moeten zetten door panden aan te kopen, zoals bij de Spark. Voortdurende interventie kan volgens hem ook voor onrust zorgen en projecten zelfs vertragen.

40 **De heer Stam (PvdA)** is het hier deels mee eens. Tegelijkertijd is het voordeel van de Spark dat dit project kon starten doordat er 30 procent sociale woningen werden ingekocht. Wat hem betreft kan dit ook als een soort Makelpunt, om corporaties te koppelen aan gebiedsontwikkelingen.

45 **De heer Te Hoonte (VVD)** wijst erop dat het in dit geval niet de gemeente was, maar een zelfstandige actie van een corporatie. Hij vindt het een mooie stap, maar benadrukt dat niet alles door de gemeente geregeld hoeft te worden.

De heer Stam (PvdA) vindt het waardevol als de gemeente een matchmaker-rol speelt wanneer een bouwproject stilvalt.

50 **De heer Te Hoonte (VVD)** erkent dat dit kan, maar wijst erop dat het toevoegen van sociale woningbouw meestal het financiële probleem niet oplost. Het is volgens hem geen magische oplossing die ervoor zorgt dat bouwen van sociale woningen geld oplevert.

55 **De heer Stam (PvdA)** is het ermee eens dat het geen toverstokje is, maar ziet dat voorinvesteringen wel kunnen helpen. Hij merkt op dat er bij tijdelijke woningbouw een klein aantal woningen wordt gerealiseerd en dat dit een lastig proces is. Toch wil hij deze optie niet direct uitsluiten in een tijd waarin steeds meer woningen aan kwetsbare doelgroepen worden toegewezen. Tijdelijk wonen is een middel dat ingezet moet worden, en daarom heeft de PvdA ook de motie "Alle tredes tegelijk" ingediend voor kwetsbare doelgroepen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) begrijpt dat de PvdA hier voorstander van is, maar is benieuwd of de PvdA ook de risico's erkent die het college noemt, zoals het probleem van doorstroom wanneer geschikte locaties opraken.

5 **De heer Stam (PvdA)** ziet deze risico's zeker, maar wijst erop dat er ook een wooncrisis is. Dit brengt op zichzelf grote maatschappelijke en financiële risico's met zich mee wanneer mensen niet gehuisvest kunnen worden. Hoewel hij liever permanent bouwt, is dat niet altijd mogelijk.

10 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** erkent dat er meerdere oplossingen zijn, maar mist duidelijkheid over hoe de PvdA prioriteiten stelt en of permanente woningen de voorkeur krijgen.

De heer Stam (PvdA) bevestigt dat permanente woningbouw altijd de voorkeur heeft, maar dat dit steeds lastiger wordt. Tijdelijke woningen kunnen wat hem betreft ook worden gerealiseerd op locaties die niet oorspronkelijk voor woningbouw bestemd zijn.

15 **Mevrouw Van der Wilt (D66)** wil dan wel dat er naar de juiste cijfers wordt gekeken. De Utrechtse aanpak heeft geleid tot 3.000 extra sociale huurwoningen, terwijl tijdelijke woningbouw slechts enkele honderden woningen heeft opgeleverd. Wat haar betreft is het duidelijk welke aanpak het meest effectief is.

20 **De heer Stam (PvdA)** benadrukt dat de inzet van capaciteit op de Utrechtse aanpak groter is dan op tijdelijke woningbouw.

25 **Mevrouw Hellevoort (GroenLinks)** deelt de urgentie die de heer Stam schetst, maar vindt dat er veel moeite wordt gestoken in iets dat niet goed loopt. Ze stelt dat de capaciteit ook ingezet kan worden voor permanente woningbouw en is benieuwd hoe de heer Stam daartegen aankijkt.

30 **De heer Stam (PvdA)** is van mening dat de realisatie van tijdelijke woningen door een ander team wordt uitgevoerd dan permanente woningbouw. Hij vindt het belangrijk dat er een tweesporenbeleid wordt gevoerd.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) vindt dit een bureaucratisch argument en wijst erop dat er zeer bekwame ambtenaren zijn die op verschillende plekken kunnen worden ingezet. Ze vraagt of de heer Stam haar mening hierover deelt.

35 **De heer Stam (PvdA)** wijst erop dat permanente woningbouw niet overal mogelijk is vanwege stikstofvraagstukken. Hij leest verder in de stukken dat de mogelijkheid wordt overwogen om particuliere sociale huur meer in te zetten, waarbij zaken zoals de maximale huur als een knelpunt worden ervaren. Hij vindt het prima als hierin bemiddeld wordt, maar voor de PvdA moet de hoofdmoot van sociale huur via corporaties blijven verlopen. Hij vraagt of de wethouder deze visie onderschrijft.

45 **Mevrouw Passier (Volt)** vindt de boodschap uit de brief weinig verrassend, aangezien de woningnood nog steeds onverminderd hoog is. De druk op opvang en passende woningen blijft eveneens groot. Volt is kritisch op de inzet van tijdelijke woningen, omdat de woonbehoefte niet tijdelijk is en dergelijke woningen vaak op ongeschikte plekken worden geplaatst, met alle gezondheidsgevolgen van dien. Vorige maand is er al een debat gevoerd over de Ravellaan en vanmorgen een debat over Place2BU. Volt is blij dat D66 hier kritischer naar kijkt en steunt de oproep van mevrouw Van der Wilt om de focus weer op permanente woningbouw te leggen.

50 **De heer Van Straalen (ChristenUnie)** hoort veel kritiek op tijdelijke woningen, terwijl het wel om een fors aantal potentiële woningen gaat. Hij vindt dat als Volt deze optie wil uitsluiten, zij ook de keerzijde moet bekijken en inzien dat mensen hierdoor langer in de opvang blijven. Hij vraagt zich af of tijdelijke woningen in dat geval geen uitkomst kunnen bieden.

55 **Mevrouw Passier (Volt)** heeft hier een andere mening over, omdat de meest kwetsbare mensen vaak behoefte hebben aan rust en niet aan de onzekerheid of ze ergens kunnen blijven wonen. Vanmorgen is gekeken of Place2BU de vergunning verlengd kan worden, in de hoop dat deze mensen daarna door kunnen stromen naar andere huisvesting. Ze wil zeer kritisch kijken naar de

locaties waar tijdelijke woningen worden neergezet en vooral naar wie in deze woningen terechtkomen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) deelt de mening dat permanente woningen beter zijn, maar wil ook realistisch blijven. Hij waarschuwt dat als tijdelijke woningen worden uitgesloten, de beschikbare woonruimte verder afneemt.

Mevrouw Passier (Volt) erkent dit, maar benadrukt dat de gemeente waarschijnlijk geen oplossing heeft voor mensen die over tien jaar opnieuw op straat komen te staan.

De heer Te Hoonte (VVD) staat achter tijdelijke woningbouw, maar is altijd kritisch geweest over locaties waar ook permanente woningbouw mogelijk is. Hij vraagt of Volt erkent dat plekken als de Wetering wel geschikt zijn voor tijdelijke woningen, terwijl locaties zoals Tussen de Rails eigenlijk voor permanente woningbouw gereserveerd moeten blijven.

Mevrouw Passier (Volt) deelt deze mening en stelt dat er verschillende redenen zijn om op Tussen de Rails geen tijdelijke woningen te realiseren. Ze heeft verder gelezen dat de gemeente onder actief toezicht staat van de provinciale toezichthouder vanwege de achterlopende realisatie van huisvesting voor statushouders. Volt is benieuwd hoe het college van plan is de taakstelling voor dit jaar te behalen en tegelijkertijd de helft van de achterstand van vorig jaar in te lopen.

De heer Stam (PvdA) vraagt hoe Volt het rijmt dat er een achterstand is bij de huisvesting van statushouders, terwijl zij tegelijkertijd geen nieuwe tijdelijke woningen wil.

Mevrouw Passier (Volt) ondersteunt de oproep van D66 om naar andere manieren te kijken om extra woningen te realiseren.

De heer Stam (PvdA) erkent dat optoppen een optie is, maar benadrukt dat dit ook jaren kan duren. Hij vindt tijdelijke woningbouw een doelmatige oplossing.

Mevrouw Passier (Volt) ziet dit anders, omdat de aantallen steeds naar beneden worden bijgesteld en projecten worden uitgesteld. Volt constateert ook dat er dit jaar minder geschikte woningen zijn voor kwetsbare groepen, terwijl de vraag toeneemt. Vorig jaar zijn minder kwetsbare en bijzondere doelgroepen gehuisvest omdat niet alle woningen geschikt waren. Ze wil van de wethouder weten waarom het college verwacht dat deze plekken dit jaar wel toegewezen kunnen worden, of dat dezelfde risico's als vorig jaar te verwachten zijn. Daarnaast vraagt ze welke maatregelen worden genomen om de leefbaarheid in de buurt te behouden.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat er momenteel 6600 woningen in de wacht staan vanwege het stikstofprobleem, waaronder veel corporatiewoningen. Hij wil onderzoeken of tijdelijke woningen een oplossing kunnen bieden voor het stikstofdossier of de netcongestie. In de Utrechtse aanpak mist hij deze wisselwerking. Volgens hem moet er opgeschaald worden en moet er gekeken worden naar wat wél mogelijk is op verschillende locaties. Hij benadrukt daarnaast dat het niet alleen om sociale huurwoningen gaat, maar dat de gemeente ook gebaat is bij meer koopwoningen. Dit zou een verhuistrein op gang brengen, waardoor uiteindelijk ook sociale huurwoningen vrijkomen. De heer Te Hoonte vindt dat er bij sommige projecten kritisch moet worden bekeken of realisatie nog haalbaar is en of tijdelijke woningbouw nog wel verstandig is als een project niet binnen deze ambtstermijn kan worden afgerond. Hij vraagt hoe de sociale woningbouw in omliggende gemeenten zich verhoudt tot die van Utrecht, omdat hij het idee heeft dat Utrecht hierin erg hoog zit in vergelijking met andere gemeenten. Tot slot wil hij weten of de mogelijkheid voor tijdelijke woningbouw in Rijnenburg opnieuw onderzocht kan worden, aangezien dit verder van het Natura 2000-gebied af ligt.

De heer Van Rooij (Student&Starter) waardeert de stappen die gezet worden in de sociale woningbouw en is blij met verschillende punten uit de brief. Toch blijft het voor jonge Utrechters een grote uitdaging om een woning te vinden. Hij moet in de voortgangsbrief steeds tussen de regels door zoeken naar wat er specifiek voor studenten gedaan wordt, terwijl de crisis voor hen bijzonder nijpend is. Hij stelt daarom voor om studentenhuishuisvesting een eigen kopje te geven in de volgende voortgangsbrief. Daarnaast vraagt hij de wethouder hoe vaak corporaties een jongerenlabel toekennen aan sociale huurwoningen en waarom dit niet vaker gebeurt bij

bestaande woningen. Hij verzoekt de wethouder om in de rapportage op te nemen hoe vaak dit gebeurt en of corporaties dit vaker kunnen toepassen.

5 **De heer Usta (DENK)** benadrukt dat de wooncrisis veel inwoners raakt en dat vertragingen betekenen dat mensen langer in onzekerheid leven. Hij vraagt waarom er geen ambitie is om het percentage sociale huur te verhogen. In omliggende gemeenten wordt gesproken over een minimale sociale huurvoorraad van 30 procent, en Utrecht zou hierin het voortouw moeten nemen door dit percentage verder op te schroeven. De gemeente worstelt met het stellen van prioriteiten, en volgens de heer Usta vraagt dit om scherpe keuzes. Hij wil weten hoe het college deze
10 afwegingen maakt. Huisvesting en bouw zouden bovenaan de prioriteitenlijst moeten staan, wat betekent dat er extra middelen voor woningbouw vrijgemaakt moeten worden. DENK vindt dat de gemeente doortastender moet optreden bij het benutten van deze middelen en sluit zich aan bij D66 wat betreft de oproep om zaken concreter te maken, zodat er meer duidelijkheid ontstaat.

15 **Mevrouw Krul (PvdD)** stelt dat uit de bespreking van vorig jaar al bleek dat er geen sterke aanpak was tegen de wooncrisis en dat de huidige rapportage dit beeld niet verandert. De PvdD sluit zich aan bij de ChristenUnie en begrijpt niet waarom er nu over 30 procent sociale huur gesproken wordt, terwijl in het coalitieakkoord 40 procent is afgesproken. Het is onduidelijk hoeveel sociale huur er daadwerkelijk gerealiseerd is en wat bijvoorbeeld de betekenis van een
20 blauw blokje in de voortgangsrapportage inhoudt. Hierdoor wordt het moeilijk om de voortgang te beoordelen. Mevrouw Krul vraagt daarom een toezegging om inzichtelijk te maken welk percentage daadwerkelijk gerealiseerd is, bijvoorbeeld in een algemene stand-van-zakenparagraaf. Daarnaast merkt ze op dat veel projecten in dezelfde fase lijken te staan als een half jaar geleden en vraagt de wethouder wanneer er daadwerkelijk voortgang zichtbaar zal zijn en
25 welke concrete afspraken er met corporaties zijn gemaakt. De complete voortgang van het optoppen van flats is nog niet inzichtelijk. Tot slot spreekt mevrouw Krul haar ongenoegen uit over de manier waarop in de stukken wordt verwezen naar flora- en faunaonderzoeken. Ze stoort zich eraan dat het uitvoeren van deze onderzoeken meerdere keren als "helaas" wordt omschreven, alsof de schuld van de wooncrisis bij dieren en natuur ligt. Ze benadrukt dat natuurbescherming
30 onderdeel is van de Omgevingswet en dat onderzoek en zorgvuldigheid het minste is wat gedaan kan worden wanneer er gebouwd wordt in leefgebieden van dieren.

De voorzitter schorst de vergadering voor het diner om 16:53 uur, daarna volgt de inbreng van GroenLinks nog en zal er nog een geheim deel besproken worden.

35 **Lijst van toezeggingen**

Wethouder De Vries komt in het tweede kwartaal met een uitvoeringsprogramma en daar wordt per wijk gemotiveerd wat voldoende gespreid zou moeten zijn. Tevens wordt de uitwerking van de indicatoren meegenomen.

40 **Wethouder De Vries** komt voor de zomer met een overzicht van de gemeentelijke panden met daarin de huuropbrengsten, onderhoudskosten en boekwaarden.

Wethouder De Vries komt met een verzamelbrief in het tweede kwartaal. Hierin worden de volgende onderwerpen behandeld: situaties waarin de commerciële huur lager is dan de
45 kostprijsdekkende huur, de onderbouwing van de onderdelen van de kostprijsdekkende huur, informatie over de pilot "Mixen maar", het sturen op meervoudig gebruik van vastgoed, het verschil in CO₂-uitstoot tussen de gehanteerde methodieken, de negatieve effecten op de begroting bij een verschil tussen commerciële en kostprijsdekkende huur, en hoe de relatie met woningcorporaties wordt ingevuld.

Wethouder De Vries komt vóór de raadvergadering met een verduidelijking van de scope en hoe
50 dit in het uitvoeringsprogramma land.



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

Datum 13 maart 2025
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. de Loos (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. B. van Steeg, de wethouders, dhr. D. de Vries, mw. S. Schilderman, de commissiegriffier, dhr. S. Heerdink, de leden, mw. A. Krul (PvdD), mw. B. van der Wilt (D66), mw. B. Nederhand (Volt), mw. C. Passier (Volt), mw. M. Hellevoort, (GroenLinks), mw. R. Heijne (GroenLinks), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. J. Zwinkels (CDA), dhr. J. Cornielje (PvdA), dhr. T. Stam (PvdA), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. L. van Rooij (Student&Starter), dhr. M. Usta (DENK)

Afwezigen

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

9. Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q24	44
30 Toezegging	49
10. Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting 2026 AVU	49
12. Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2026	51

9. Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q24

De voorzitter heropent de vergadering.

5 **Mevrouw Hellevoort** (GL) ziet in de rapportage terug dat hard gewerkt wordt aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen en blijft de aanpak van het college steunen. Het verheugt
10 GroenLinks dat werk wordt gemaakt van de aankoop van panden. Evenals Volt en D66 is GroenLinks van mening dat prioriteit moet worden gegeven aan permanente ten opzichte van tijdelijke woningen. Wat betreft huisvesting van kwetsbare doelgroepen maakt GroenLinks zich
15 zorgen over het beroep op leefbaarheid, wat bij toewijzing van woningen regelmatig tot uitsluiting van deze groepen leidt. GroenLinks vraagt de wethouder hierbij terughoudend te zijn en het beroep op leefbaarheid te beperken tot complexen waar echt grote problemen aanwezig zijn. Meer inzetten op hulp en ondersteuning aan deze doelgroepen is gewenst. In de raadsbrief staat dat de 'ondersteuningsstructuur niet optimaal is ingeregeld'. GroenLinks vraagt de wethouder dit toe te lichten en wil hier eventueel later verder op ingaan, aangezien ondersteuning volgens haar een essentiële voorwaarde is bij toewijzing aan kwetsbare doelgroepen. Het programma voor sociale huisvesting loopt eind 2025 af. GroenLinks vraagt de wethouder om toe te lichten wat er na 2025 gaat gebeuren.

20 **De voorzitter** schorst de vergadering voor twee minuten om de aanwezigen op de publieke tribune de gelegenheid te geven de zaal te verlaten.

[GEHEIM DEEL]

De voorzitter heropent de vergadering.

25 **Wethouder De Vries** beantwoordt de vraag van de ChristenUnie over het versnellen van hospitaverhuur en woningdelen. De gemeente werkt hieraan samen met de woningcoöperaties. Nu in de vorm van pilots, in de toekomst zullen op grotere schaal projecten worden georganiseerd. De onderwerpen betreffen onder andere het toewijzingssysteem. Zo zou op een andere manier met wachtlijsten kunnen worden gewerkt, bijvoorbeeld het al dan niet verzilveren van de
30 optoppotentie. Optoppen en uitbuiken gebeurt ook nu al, bijvoorbeeld op Kanaleneiland waar garageboxen worden omgebouwd. In de provincie lopen twee optoppilots en naar verwachting wordt het optoppen in Utrecht in samenwerking met coöperaties en de provincie versneld. De pilots eindigen in 2026, waarna met bouwen gestart zou kunnen worden. De wethouder informeert de commissie dat het project Wetering-Zuid vertraagd is door interne oorzaken binnen de
35 Aedes.

De heer Van Straalen (CU) vraagt of het Rijksvastgoedbedrijf in deze kwestie iets zou kunnen betekenen.

40 **Wethouder De Vries** antwoordt dat het Rijksvastgoedbedrijf in het verleden betrokken was bij specifieke woningen die op één manier geplaatst konden worden. Dit is bij tijdelijke woningen niet gewenst en opgenomen in de – vertraagde – aanbesteding van Aedes. Voor de aanbesteding van het Zandpad wacht Portaal totdat de aanbesteding van Tussen de Rails gereed is, zodat het
45 risicoprofiel en de investeringsruimte bekend zijn, maar het college dringt aan op versnelling van het proces. De wethouder antwoordt op de vraag van D66 of de vertraging van enkele projecten tot financiële problemen leidt, dat het college intensief in gesprek is met Binnenlandse Zaken over verlenging van de subsidies. Binnenlandse Zaken denkt mee en geprobeerd wordt om de huidige subsidies te verlengen. Als alternatief kan de financiering ingebracht worden in de vorm van
50 nieuwe subsidies.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt de wethouder wanneer hierover duidelijkheid kan worden verstrekt en of dit in ieder geval gebeurt vóór de voorjaarsnota, omdat de financiering een knelpunt kan zijn.

55 **Wethouder De Vries** informeert dat hij vóór de aanstaande raadsvergadering nog een brief hierover aan de commissie zal sturen. De wethouder geeft aan dat de focus van het sociale huisvestingsbeleid ligt bij het versnellen van de bouw van permanente sociale huurwoningen. Wat betreft tijdelijke woningen laat het college geen kansen liggen, maar zijn de locaties beperkt. Uit tijdelijk wonen kunnen lessen worden geleerd die kunnen worden gebruikt voor permanent wonen,

zoals de realisatie van bepaalde modules voor tijdelijk wonen die voor permanent wonen kunnen worden gebruikt.

5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vraagt of het college in zijn afweging ook meeneemt dat blijkt dat er minder opties zijn voor doorplaatsen, waardoor permanent misschien ook in dit geval beter kan zijn.

Wethouder De Vries reageert dat samen met de coöperaties een beginafsprake met een risicoprofiel moet worden gemaakt.

10 **Wethouder De Vries** deelt de commissie naar aanleiding van een binnengekomen bericht mee dat naar verwachting eind maart uitspraak over de subsidies wordt gedaan.

15 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vraagt of eind maart uitspraak kan worden gedaan over de afwegingen voor het kopen van panden.

Wethouder De Vries geeft aan dat bij aankopen kostendekkendheid een voorwaarde is. Het aankopen van woningen is lastig, maar panden van bijv. zorgpartijen liggen meer binnen bereik van de gemeente. In voorkomende gevallen benut de gemeente dergelijke kansen.

20 **Mevrouw De Wilt** (D66) wil weten of de raad wordt geïnformeerd over eventuele aankopen, in verband met de hieraan verbonden risico's.

Wethouder De Vries antwoordt bevestigend. Dit zal gebeuren middels een raadsbrief.

25 **Wethouder De Vries** licht de resultaten van het Verdeelbesluit 2024 toe. De voorraad permanente sociale huurwoningen heeft in 2024 de grootste groei sinds 2020 doorgemaakt. Relatief weinig woningen zijn aan de voorraad onttrokken. Het totaal van de doelstelling van 1182 woningen voor aandachtsgroepen is echter niet behaald: 74% van de doelstelling van 1182 woningen is gerealiseerd. Dit komt mede doordat het aanbod afhankelijk is van het soort woningen dat wordt aangeboden. De vraag van eenpersoonshuishoudens, en dus naar kleinere woningen, is groot in vergelijking met het aanbod hiervan. Voor de toekomst liggen er kansen in het woningdelen in grotere woningen.

35 **Mevrouw De Wilt** (D66) vraagt de wethouder of het aantal door de motie beoogde woningen voor aandachtsgroepen niet moet worden verdubbeld, om te voorkomen dat de gemeente Utrecht onder verhoogd toezicht van de provincie komt te staan.

40 **Wethouder De Vries** reageert dat hij nog terugkomt op de statushouders. De 74% betreft het totaal aantal personen binnen de aandachtsgroepen.

De heer Usta (Denk) vindt het kortzichtig dat eenpersoonshuishoudens alleen een kleinere woning zouden willen.

45 **Wethouder De Vries** reageert dat eenpersoonshuishoudens ook om budgettaire redenen vaak een kleinere woning willen.

De heer Usta (Denk) merkt op dat het dus niet om kleine, maar om goedkope woningen gaat.

50 **Wethouder De Vries** antwoordt dat uit woonwensenonderzoek blijkt dat sprake is van een mismatch van woonwensen van kleine huishoudens en wat in de realiteit mogelijk is.

55 **Wethouder De Vries** geeft aan dat in het beleid ook specifiek gefocust wordt op kwetsbare jongeren. Verborgene dakloosheid is niet altijd zichtbaar. Daarom wordt een ETOS-light-telling uitgevoerd waarin deze groep specifiek is opgenomen.

60 **Mevrouw De Wilt** (D66) merkt op dat de ETOS-light pas in 2026 wordt uitgevoerd. In deze en de vorige raadsbrief zijn jongvolwassenen niet opgenomen. Zij vraagt zich af hoe kan worden ingeschat wat de vraag van deze groep is, en zou graag willen dat vóór 2026 meer duidelijkheid wordt verschaft.

5 **Wethouder De Vries** reageert dat gewacht moet worden op de uitkomsten van ETOS-light. Wel zijn er verschillende partners, zoals SSH en Goede Buur, die diverse initiatieven voor jongvolwassenen ontplooiën. Voor de kwetsbare jongeren wordt wel wat gedaan, maar de groep is op dit moment niet goed genoeg in beeld.

10 **Wethouder De Vries** antwoordt op de vraag vanuit de commissie of het verdeelbeleid niet tot gevolg heeft dat jongeren en starters straks ook kwetsbaar worden omdat ze geen woning kunnen krijgen. In de nota Wonen en Volkshuisvesting wordt aandacht besteed aan huisvesting voor
15 jongeren die nu geen eigen woning hebben en dat dit in de toekomst tot kwetsbaarheid kan leiden door bijvoorbeeld dreigende dakloosheid. De wethouder beantwoordt de vraag van de PvdA wat de gemeente doet om ervoor te zorgen dat coöperaties actief meewerken, en om motie 38 te versnellen. Hij geeft aan dat gerichte versnellingsinitiatieven lopen, waarbij samen met
20 coöperaties wordt gekeken naar zowel projecten als werkprocessen. Hierbij wordt gekeken of dit kan worden gekoppeld aan de vijfde tranche van de Utrechtse Aanpak. De raad zal over de voortgang geïnformeerd worden. Het middel tijdelijk wonen is zoals reeds aangekaart ingewikkeld, maar moet wel blijven worden ingezet. Elke woning is er één. De wethouder verschaft een
25 verduidelijking naar aanleiding van de vraag van Volt, zoals herhaald door D66, het inlopen van de achterstand wat betreft de statushouders. In samenwerking met woningcoöperaties en andere partijen, zoals de provincie, wordt tempo gemaakt om het beoogde aantal woningen voor
30 statushouders te behalen. Hiertoe worden wederkerige afspraken met de coöperaties gemaakt. Het is niet genoeg om alleen te focussen op aantallen, ketenregie is ook belangrijk. Ook wordt voor deze groep ingezet op woningdelen. Op de vraag van Volt over leefbaarheid antwoordt de wethouder dat bij tijdelijk-wonenprojecten actief wordt ingezet op communitybuilding. Dat wordt in
35 de projecten ingeregeld. In reactie op de vraag van de VVD over hoe aangekeken wordt tegen de wisselwerking tussen tijdelijk wonen, netwerkcongestie en stikstofproblematiek, antwoordt de wethouder dat wat betreft stikstof momenteel wordt onderzocht wat het effect is als gevolg van de permanente woningbouw. Ten aanzien van netwerkcongestie worden voorbereidingen getroffen
40 op een mogelijke stop voor aansluitingen voor kleinverbruik. In de MPR wordt ingegaan op de invloed van deze factoren op ruimtelijke projecten. Er zijn meerdere mogelijkheden voor tijdelijk wonen en bij het bepalen van de haalbaarheid worden deze factoren in overweging genomen. Bij lopende projecten is rekening gehouden met netcongestie.

35 De heer **Te Hoonte** (VVD) merkt op dat zijn vraag was of niet zou moeten worden gekeken of bijvoorbeeld op plaatsen waar permanent bouwen vanwege stikstof niet mogelijk is, wel tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. Of andersom, zoals waar vanwege netcongestie niet permanent kan worden gebouwd, tijdelijk wel mogelijk is. Hij zou graag zien dat dit vraagstuk concreet wordt opgepakt.

40 **Wethouder De Vries** geeft aan dat in de huidige onderzoeken waar mogelijk wel wordt geprobeerd mee te nemen of tijdelijke bouw mogelijk is waar permanente bouw niet mogelijk is. Hij vraagt de heer Te Hoonte of hij wenst dat het college hierover naar de raad communiceert, of dat hij wil dat het college actie onderneemt.

45 **De heer Ten Hoonte** (VVD) antwoordt dat de VVD gericht is op het bereiken van resultaten voor de woningbouw en denkt dat grondig onderzoeken waar permanente of tijdelijke bouw mogelijk is, hieraan kan bijdragen.

50 **Wethouder De Vries** geeft antwoord op de door de VVD gestelde vraag over de bouw van sociale huurwoningen in regiogemeenten. In teamverband werken alle gemeenten naar 30% sociale woningen in de nieuwbouw. Dit is ook in de woonvisies van het beleid van de regio vastgelegd. Daarnaast is er het overleg in de Woondeal. Het gaat niet alleen om het realiseren van sociale huurwoningen, maar ook om het huisvesten van aandachtsgroepen.

55 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat in de woonvisie aangestuurd wordt op 30% sociale huurwoningen. Maar als de buurgemeenten sturen op 30% en Utrecht op 40%, komt het percentage voor Utrecht uit op meer dan 30%. Daarnaast bouwt Utrecht ook meer dan de andere regiogemeenten.

5 **Wethouder De Vries** bevestigt dat Utrecht op grond van een politieke keuze 40% sociale huurwoningen wil realiseren. Het minimum is echter 30% overeenkomstig de Woonvisie. De wethouder gaat in op de gestelde vraag over Rijnenburg en het ontbreken van een tijdelijk woonproject aan de noordkant van de stad. Zoals reeds aan de raad gecommuniceerd in het onderzoek Tijdelijk wonen van juni 2023, was de belangrijkste reden om te besluiten een tijdelijk woonproject te realiseren in Rijnenburg dat de voorinvesteringen in voorzieningen te groot waren. Ook is besloten geen tijdelijke woningen te realiseren in Papendorp omdat dit toekomstige permanente woningbouw in de weg zou zitten. In Papendorp wordt ingezet op versneld permanent. In reactie op de vraag van Student&Starter of studentenhuysvesting in de rapportage 10 geen apart label moet krijgen, geeft de wethouder aan dat het hier gaat over de huisvesting van aandachtsgroepen en meer sociale huur. Voor studentenhuysvesting bestaat een afzonderlijke rapportage die met de raad wordt gedeeld. De volgende rapportage volgt in het tweede kwartaal. De wethouder beantwoordt de vraag van Student&Starter of het jongerenlabel door coöperaties niet alleen bij nieuwbouw maar ook voor bestaande bouw kan worden toegepast, en of het college 15 hierover kan rapporteren. Coöperaties mogen zelf bepalen of een jongerenlabel wordt toegepast, maar in de jaarlijkse woningmonitor wordt ook de toewijzing aan jongeren bewaakt. Het jongerenlabel is ook opgenomen in de conceptnota Volkshuisvesting.

20 **De heer Van Rooij** (Student&Starter) vraagt of het college bereid is om de toepassing van het jongerenlabel te stimuleren, omdat dit nu in de praktijk tegenvalt.

25 **Wethouder De Vries** antwoordt dat hierover rond de nota Volkshuisvesting gesprekken zullen worden gevoerd met de coöperaties en dat het onderwerp verder ingeregeld zal worden. Vervolgens reageert de wethouder op de vraag van DENK waarom gezien het tekort aan sociale huurwoningen niet nog meer sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De schaarste blijft inderdaad bestaan, maar ook in de op handen zijnde nota Volkshuisvesting wordt ingezet op meer betaalbare woningen.

30 **De heer Usta** (DENK) vraagt of geen extra middelen kunnen worden aangewend.

35 **Wethouder De Vries** geeft aan dat wonen een speerpunt is, maar dat in de begroting keuzes moeten worden gemaakt. In samenwerking met het Rijk wordt echter veel nieuwbouw gerealiseerd, met name permanente woningen. Met betrekking tot de opmerking van de PvdD dat het percentage van 40% nog niet terug wordt gezien, geeft de wethouder aan dat deze 40% de ambitie is zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. Het kost tijd deze ambitie te realiseren. Op de vraag van mevrouw Krul (PvdD) of er geen percentage daadwerkelijke realisatie van woningen zou moeten worden benoemd, verwijst de wethouder naar de met de raad gedeelde voortgangsrapportage. GroenLinks gaf aan dat er goed gekeken moet worden naar de leefbaarheid. Het college besteedt aandacht aan communitybuilding, en kijkt in samenwerking met 40 de coöperaties hoe in complexen de leefbaarheid zo goed mogelijk kan worden aangepakt. Dit heeft ook te maken met toewijzing.

45 **Mevrouw Hellevoort** (GL) reageert dat zij de vraag anders bedoelde. Nu wordt regelmatig gezien dat mensen niet worden gehuisvest omdat dit ten koste van de leefbaarheid zou gaan. GroenLinks roept hierbij terughoudend te zijn, daar dit beleid ten koste gaat van kwetsbare personen die een woning nodig hebben.

50 **Wethouder De Vries** antwoordt dat leefbaarheid wel een belangrijk vraagstuk is, en in de gemeente wordt op allerlei niveaus en op allerlei manieren aan de leefbaarheid gewerkt. En leefbaarheid gaat juist over de mensen en bouwen aan gemeenschappen.

55 **Mevrouw Hellevoort** (GL) is het hiermee eens, maar voert aan dat als reden voor het niet behalen van de doelstelling voor huisvesting van kwetsbare groepen de leefbaarheid als argument wordt opgegeven. In het kader van Housing First verdient iedereen een dak boven zijn hoofd, en dient dus terughoudendheid betracht te worden bij het beroep op leefbaarheid.

60 **Wethouder De Vries** zegt dat ook Housing First altijd iets met leefbaarheid te maken heeft. En leefbaarheid speelt bij toewijzing in complexen en wijken wel mee. Ook passend wonen en het aanbod spelen mee. Wat betreft de vraag van GroenLinks of het programma Huisvesting ook niet na 2025 moet worden doorgezet, verwacht hij dat na de volgende halfjaarlijkse

voortgangsrapportage, rond het zomerreces, de raad geïnformeerd wordt over de plannen van het college voor sociale huisvesting.

5 **Mevrouw Hellevoort** (GL) verduidelijkt haar vraag over hoe de ondersteuningsstructuur is geregeld. Als het gaat over het huisvesten van kwetsbare personen, moet ook een goed geregelde ondersteuningsstructuur aanwezig zijn. Zij wil weten of die er is.

10 **Wethouder De Vries** geeft aan dat de ondersteuning persoonsafhankelijk is. Bij statushouders wordt dit bijvoorbeeld uitgevoerd door vrijwilligers van Vluchtelingenwerk. Vanuit de gemeente wordt ondersteuning geboden in het kader van ketenregie. Hierop zal het komende jaar meer worden ingezet.

Toezegging

15 **Wethouder De Vries** stuurt de raad voorafgaand aan de raadsvergadering een brief met aanvullende informatie over de Atoomweg.

De voorzitter schorst de vergadering 1 minuut.

10. Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting 2026 AVU

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) spreekt in het kader van de Week van de Afvalhelden de waardering van D66 uit voor de medewerkers van Stadsbedrijven. D66 steunt de zienswijze. D66 vraagt de wethouder om een toezegging dat indien de gemeente de rechtszaak over de kosten voor de verwerking van lachgascilinders wint, de baten ten gunste komen van de afvalstoffenheffing zodat deze niet onnodig verhoogd wordt.

25 **Mevrouw Heijne** (GL) wil de zienswijze graag wat richting meegeven over aanstaande aanbestedingen. De aanbestedingscontracten voor grof restafval en GFT lopen af in 2026. GroenLinks heeft via een nieuwsbericht vernomen dat Utrecht heeft besloten na afloop van deze contracten aan te sluiten bij een publieke partij en vindt dit een positieve ontwikkeling. De partij vraagt de wethouder om meer duidelijkheid te verschaffen over de bijbehorende processen en hoe de raad over de nieuwe contracten geïnformeerd wordt. Bij de selectie van de publieke partij wil GroenLinks meer aandacht voor de aspecten duurzaamheid en social return. Het aanbestedingscontract voor textiel loopt in 2025 af. GroenLinks vraagt de wethouder te bevestigen dat de huidige aanbesteding met één jaar wordt verlengd. In de praktijk is gebleken dat financiële overwegingen in het huidige contract een grotere rol spelen dan duurzaamheid. GroenLinks betreurt dit en wil dit in een volgend contract voorkomen. In de textielaanbesteding is social return tot nu toe nog helemaal niet meegenomen. Dit terwijl de gemeente Utrecht social return juist als uitgangspunt heeft, en de verwerking van de grote en zeer vervuilende textielstroom juist ruimte voor sociale werkgelegenheid biedt. GroenLinks vindt het belangrijk dat deze component bij het volgende contract wordt meegenomen en vraagt de wethouder social return op te nemen in de zienswijze en zich hiervoor in te zetten in het DB.

30 **De heer Cornielje** (PvdA) geeft aan dat uit de begroting blijkt dat de AVU een kleine organisatie is met weinig overhead. De speelruimte van de gemeente is beperkt. Toch blijkt dat 4% van bestaat nog bestaat uit verpakkingsglas. Dit past niet binnen de circulaire ambities van de gemeente en creëert een extra kostenpost. De PvdA vraagt de wethouder of hij mogelijkheden ziet om deze hoeveelheid te reduceren, bijvoorbeeld door middel van een bewustwordingscampagne. De PvdA deelt de visie van de AVU dat de hoeveelheid afval per huishouden omlaag moet. De circulaire transitie moet doorgaan, maar de PvdA ziet diftar niet als oplossing vanwege de mogelijke financiële uitdagingen hiervan voor grote gezinnen en creëert een prikkel om afval in het openbaar weg te gooien.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) reageert dat diftar niet binnen de context van de zienswijze en daarom zijns inziens hier niet dient te worden genoemd. De VVD is tegen diftar.

De heer Cornielje (PvdA) geeft aan diftar te hebben aangehaald omdat dit in de brief van de AVU zijdelings wordt genoemd.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) kan zich in de zienswijze vinden. Hij vraagt de wethouder of het nodig is met de AVU te bespreken hoe dit traject zich verhoudt tot het warmtetract, of de AVU hierover voldoende geïnformeerd is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat het CDA zich aansluit bij de inbreng van GroenLinks.

10 **Mevrouw Krul** (PvdD) laat weten dat de PvdD het eens is met de zienswijze. De PvdD ziet wel dat de prijs per kilo restafval omhoog gaat en zou graag zien dat de gemeente zich inzet voor het reduceren hiervan bijvoorbeeld door de invoering van afvalscheiding in de binnenstad.

15 **Wethouder Schilderman** antwoordt op de vraag van D66 dat de lachgasrechtszaak nog loopt en toekenning van een financiële vergoeding dus niet zeker is. Indien Utrecht wel een tegemoetkoming ontvangt, wordt deze in eerste instantie aangewend voor de verwerkingskosten voor de lachgascilinders. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de eventueel resterende vergoeding een daling van de afvalstoffenheffing tot gevolg zal hebben. In reactie op de vragen van GroenLinks over de aanstaande aanbestedingen geeft de wethouder aan dat het
20 nieuwsbericht waarnaar GroenLinks verwijst geen betrekking heeft op de stad Utrecht en gaat over inzameling en niet over verwerking. De gemeente heeft in de AVU de afgelopen tijd wel meer gesproken over inzameling. Dit is in omliggende gemeenten een actueel onderwerp omdat private partijen voor inzameling zich terugtrekken uit de markt en publieke partijen terugkomen. Utrecht voert de afvalinzameling echter zelf uit, en dat blijft zo. In dit kader speelt wel de discussie over
25 een publiek warmtebedrijf, waar de vraag van de VVD ook aan raakt. Een van de opties die Utrecht hierin overweegt, is deelname aan HVC. Dit bedrijf combineert energieopwekking met afvalverwerking. Een van de eisen om aandeelhouder van HVC te worden is de verwerking van het restafval van de betreffende gemeente door HVC. Mogelijke deelname aan HVC is ook besproken met andere gemeenten en directeur en voorzitter van de AVU zijn meegenomen in
30 gesprekken. De eventuele gevolgen voor afvalverwerking zullen goed in beeld worden gebracht en met de raad worden gedeeld.

Mevrouw Heijne (GL) geeft aan dat zij inderdaad twee aanbestedingen door elkaar heeft gehaald. De huidige aanbesteding GFT en grof restafval loopt eind 2026 af, maar kan eventueel
35 twee keer met twee jaar worden verlengd. GroenLinks wil graag weten wat het moment is om de nieuwe aanbestedingen vorm te geven indien niet voor de HVC-variant wordt gekozen.

Wethouder Schilderman komt hier later op terug. Wat betreft de vraag van GroenLinks over
40 textielverwerking licht de wethouder toe dat de textielverwerking momenteel in crisis verkeert. In het verleden vond geen textielverwerking door AVU plaats, in het huidige contract is dit voor Utrecht en andere gemeenten wel het geval. Het uitgangspunt van de gemeente Utrecht is dat deze afvalstroom geen geld hoeft op te leveren. Als dit wel het geval is, worden de middelen ingezet voor innovatie, bijvoorbeeld het realiseren van meer hergebruik van textiel. Inzet voor
45 social return maakt altijd deel uit van dit soort contractonderhandelingen, maar de wethouder zegt toe de raad bij de volgende aanbesteding hierbij te betrekken. Gezien de crisis van de textielverwerking zal het niet eenvoudig zijn dit onderwerp in een nieuw contract meer aandacht te geven. Er is nog geen besluit genomen om het huidige contract te verlengen of opnieuw aan te
50 besteden, maar de voorbereidingen op een nieuwe aanbesteding zijn begonnen in de verwachting dat de nieuwe aanbesteding eind dit jaar gaat lopen. De raad zal hierover tussentijds geïnformeerd worden. In antwoord op de vraag van de PvdA over verpakkingsglas laat de wethouder weten dat hieraan aandacht wordt besteed binnen de campagnes van Ons schone
55 stadsie. De wethouder bevestigt dat in de zienswijze niet staat dat Utrecht diftar wil invoeren. De reden dat diftar in de zienswijze wel wordt benoemd, is dat AVU is gevraagd wat kosten bespaart. De bureaunkosten zijn heel laag, restafval is de grootste kostenpost. En ook volgens professionals is diftar wel een goede methode om het restafval te verminderen. Zoals eerder aangegeven, is voor Utrecht voor diftar een randvoorwaarde dat overtal GFT los ingezameld of in ieder geval GFE kan worden ingezameld. In reactie op de opmerking van de PvdD over de invoering van GFT-
inzameling benadrukt de wethouder dat dit ook voor het college hoge prioriteit heeft.

60 **De voorzitter** meldt dat het voorstel voorlopig als B-punt naar de raad gaat.

De voorzitter schorst de vergadering voor 10 minuten.

12. Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2026

De heer Van Straalen (CU) legt uit dat in de visie van de ChristenUnie niet alleen betaalbare woningen gebouwd moeten worden om het tekort op te lossen, maar ook moeten gemeenschappen worden gecreëerd. Wooncoöperaties zijn hier een goed voorbeeld van, met zorg voor elkaar, minder eenzaamheid en lagere zorgkosten. Momenteel lopen initiatiefnemers voor wooncoöperaties echter tegen talloze uitdagingen aan. Daarom heeft de ChristenUnie in 2021 samen met GroenLinks een voorstel ingediend voor Utrechtse wooncoöperaties. De ChristenUnie is verheugd met dit uitvoeringsprogramma dat een deel van de uitdagingen weg moet nemen. In de stad zullen minstens twee locaties per jaar beschikbaar worden gesteld en initiatiefnemers zullen organisatorisch en financieel worden ondersteund. In het uitvoeringsprogramma worden vijf vormen van wooncoöperaties genoemd. De ChristenUnie wil weten of vooral ingezet wordt op de eerste vorm, waarbij huurders via een vereniging eigenaar worden van een gebouw, overeenkomstig de definitie van wooncoöperatie in de Woningwet. Ook is de ChristenUnie van mening dat selectieprocedure omslachtig is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt waarom de ChristenUnie van mening is dat op de ene variant wordt gefocust.

De heer Van Straalen (CU) antwoordt dat hij niet heel bekend is met de andere vier vormen en dat die volgens hem niet voldoen aan de definitie van woningcorporatie in de Woningwet. Hierdoor is het hem niet duidelijk wat het uitvoeringsprogramma precies beoogt te stimuleren.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt het juist positief dat brede mogelijkheden zijn opengehouden voor de vorm van de woningcoöperaties.

De heer Van Straalen (CU) antwoordt dat de ChristenUnie wil dat wordt voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat voor potentieel geïnteresseerden in het opzetten van een woningcoöperatie.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) reageert dat in het uitvoeringprogramma alle mogelijke vormen voor woningcoöperaties duidelijk beschreven worden.

De heer Van Straalen (CU) ziet de verduidelijking van de wethouder hierover graag tegemoet. Wat betreft de selectieprocedure hebben de modelstatuten specifiek betrekking op één project. Dit heeft tot gevolg dat een initiatiefgroep voor elke tender opnieuw naar de notaris moet. De ChristenUnie vraagt zich af of statuten in de selectiefase niet op hoofdlijnen kunnen, zonder kavelspecificatie. Bij de kavelselectie strijden vijf initiatieven vervolgens om één plek. Deze fase is kostbaar in tijd en geld. De ChristenUnie stelt voor te kiezen voor drie in plaats van vijf initiatieven met een hogere vergoeding per initiatief en wil graag weten wat de wethouder hiervan vindt. Ook vraagt de ChristenUnie of het mogelijk is dat een initiatief een check kan doen om er zeker van te zijn dat de bieding volledig is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt vermindering van het aantal initiatieven in de selectiefase een beperking. EenUtrecht ziet liever verhoging dan verlaging van het aantal toegelaten initiatieven.

De heer Van Straalen (CU) reageert dat hij juist verruiming wil in de zin van het schrappen van de specifieke kavelselectie in de statuten. Maar met het toelaten van minder initiatieven tot de kostbare selectiefase kan per initiatief een hogere vergoeding worden toegekend, met minder verspilling van tijd en geld.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt het beperken van het aantal initiatieven ook een beperking, het leidt tot minder aanbod en een beperktere keuzemogelijkheid voor de gemeente. Het nadeel van een lagere vergoeding per initiatief is volgens EenUtrecht minder zwaarwegend.

5 **De heer Van Straalen** (CU) geeft aan dat in de kaartenbakfase geen limiet voor geïnteresseerde initiatieven bestaat. Het gaat de ChristenUnie om de selectiefase, waarin de geïnteresseerde partijen hoge kosten maken. De ChristenUnie wil ook graag van de wethouder weten of de gemeente van plan is ondersteuning te bieden bij autonome initiatieven, bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van wooncoöperaties in lege kantoorpanden. Zo moet een initiatiefgroep soms snel kunnen weten of een bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af waarom initiatiefnemers voor wooncoöperaties voorrang zouden moeten krijgen bij een beslissing over een wijziging van een bestemmingsplan.

De heer Van Straalen (CU) verduidelijkt dat hij niet doelt op voorrang, maar zijn vraag is of de gemeente vanuit het steunpunt ook initiatieven voor autonome ontwikkelingen wil bijstaan.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt dat initiatiefgroepen voor coöperaties zelf expertise moeten zoeken. De VVD ziet niet in waarom gezien de huidige schaarste woningcorporaties anders behandeld zouden moeten worden dan overige woningzoekenden.

20 **De heer Van Straalen** (CU) doelt hier op het werk van het gemeentelijk steunpunt van deze initiatieven, die volgens de ChristenUnie een meerwaarde hebben aangezien ze meer dan alleen wonen omvatten. De ChristenUnie wil graag weten of ook autonome initiatieven, en niet alleen initiatieven met gemeentelijke gronduitgifte, bij het steunpunt terecht kunnen. De ChristenUnie vindt het verstandig dat de gemeente Utrecht gaat aansluiten bij en investeren in het Nationaal Leenfonds. ChristenUnie wil graag weten of, indien dit fonds laat of niet van start gaat, er mogelijkheden zijn voor een lokaal leenfonds, zoals in Amsterdam. In het uitvoeringsprogramma staat ook dat de Huisvestingsverordening wellicht moet worden veranderd. De ChristenUnie wil weten wat hiermee precies wordt bedoeld, en wat de voor- en nadelen hiervan zouden zijn.

30 **Mevrouw Schinkels** (CDA) vraagt zich naar aanleiding van de door de ChristenUnie ingebrachte punten af of de ChristenUnie vindt dat het programma wel uitvoerbaar is.

35 **De heer Van Straalen** (CU) vindt van wel. De ChristenUnie is van opvatting dat met dit programma resultaten gerealiseerd kunnen worden. De selectieprocedure is wel omslachtig en hij wil deze via aan de wethouder voor te leggen wijzigingsvoorstellen wel eenvoudiger maken.

Mevrouw Schinkels (CDA) benadrukt dat ook het CDA het programma steunt. Het CDA vraagt of de ChristenUnie van plan is amendementen in te dienen om tot een soepele uitvoering te komen, en zo ja, of ze denkt dat dit voldoende is om tot een soepele uitvoering te komen.

40 **De heer Van Straalen** (CU) denkt van wel. De gemeente stelt locaties beschikbaar en biedt financiële en organisatorische steun aan initiatieven. De ChristenUnie is van mening dat met een aantal wijzigingen om tot een eenvoudigere selectieprocedure te komen het programma uitvoerbaar is, en zal indien dit niet het geval is, moties en amendementen indienen.

45 **De heer Van Stralen** (CU) deelt mee dat de ChristenUnie recent met een aantal andere fracties een motie heeft ingediend om wooncoöperaties ook in de toekomst te steunen. Het college schrijft dat in 2027 wordt gekeken of extra middelen ook nodig zijn. De ChristenUnie gaat ervan uit dat de middelen tot die tijd in het fonds blijven en heeft het college richting gegeven om het steunpunt wat langer open te houden. Inmiddels heeft een aantal initiatieven zich verenigd in een platform. De ChristenUnie vraagt de wethouder om een toezegging dat dit platform wordt meegenomen in het vervolgproces en gaandeweg met hen evalueert.

55 **Mevrouw Hellevoort** (GL) geeft aan dat GroenLinks het in lijn met het in 2021 door GroenLinks samen met de ChristenUnie ingediende initiatief belangrijk vindt om woningcoöperaties te faciliteren. Het voorliggende programma is een mooi resultaat van het initiatief van 2021. GroenLinks merkt wel dat dit beleid aandacht nodig blijft houden. Het is voor initiatieven nog steeds lastig om coöperaties daadwerkelijk van de grond te krijgen. GroenLinks heeft een aantal aandachtspunten bij het uitvoeringsprogramma. Ten eerste is het jammer dat het platform van coöperaties haar ervaring niet heeft kunnen inbrengen bij de vormgeving van het beleid. GroenLinks sluit zich aan bij de vraag van de ChristenUnie en vraagt

de wethouder om een toezegging dat dit in de toekomst wel gebeurt. Een andere zorg van GroenLinks is dat alle mogelijke vormen van coöperaties in het beleid heel specifiek zijn vastgelegd. GroenLinks vraagt de wethouder om een toezegging voor de mogelijkheid om hiervan af te wijken als de wooncoöperatie hiervoor een goede motivering heeft. GroenLinks sluit zich aan bij de ChristenUnie wat betreft de vraag of het mogelijk is dat coöperaties van particulieren kopen. Ook wil GroenLinks graag weten of woningcorporaties ook aan coöperaties kunnen verhuren. Dit staat namelijk niet in het uitvoeringsprogramma.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af of de investeringen van de gemeente in het kader van dit uitvoeringsprogramma, die ten gunste komen van een selecte groep mensen, wel passend zijn gezien de vele andere opgaven waarvoor de stad staat.

Mevrouw Hellevoort (GL) antwoordt dat zij van mening is dat dit wel het geval is. Het gaat hier namelijk om het faciliteren van maatschappelijke initiatieven die een hechte gemeenschap bevorderen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat in een situatie van weinig beschikbare locaties en middelen de uitgebreide maatregelen en middelen die worden aangewend voor het realiseren van wooncoöperaties een situatie van oneerlijkheid creëren ten opzichte van andere inwoners die lijden onder de schaarste op de woningmarkt, en dat dit een politieke keuze is.

Mevrouw Hellevoort (GL) reageert dat de extra capaciteit die voor coöperaties gereserveerd wordt, beperkt is; het is maar een van de vele maatregelen om de wooncrisis op te lossen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het eens met GroenLinks. Het CDA vraagt GroenLinks wat zij ervan vindt dat het Utrechts platform voor wooncoöperaties niet betrokken is geweest bij de ontwikkeling van het beleid.

Mevrouw Hellevoort (GL) vindt dit inderdaad een gemiste kans.

Mevrouw Zwinkels (CDA) verklaart dat het CDA het uitvoeringsprogramma steunt, en net als de ChristenUnie hoopt het CDA op een hoger tempo voor collectieve projecten. Het CDA heeft wel bedenkingen bij het voorstel. Ten eerste vraagt het CDA zich af of de organisatorische condities op orde zijn. Het is niet duidelijk hoe de selectieprocedures eruit gaan zien. In geval van financiering door het landelijk leenfonds bestaat er een terugbetalrisico. Het CDA wil weten of de gemeente hiervoor garant staat. In het voorstel zijn tegenstrijdige scenario's opgenomen voor het aanwenden van de financiële bijdrage van de gemeente. Het CDA wil weten of de inbreng van de gemeente geconcentreerd wordt tijdens de planningsfase of de ontwikkelfase. Tevens vraagt het CDA verduidelijking over wat bedoeld wordt met 'financiële bijdrage voor ontwikkeling op grond van derden'. Het CDA steunt de financiële dekking van deze projecten, maar mist wel een concreet beeld van hoe dit eruit gaat zien. Het CDA wil graag weten wat de planning voor de komende tijd is. Is het steunpunt operationeel en werkt het goed, en waar kunnen de eerste tenders worden gevonden? Het CDA blijft kritisch op erfpacht en roept het college op hier terughoudend mee te zijn.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) complimenteert de wethouder met het uitvoeringsprogramma. EenUtrecht wil weten of de wethouder net als EenUtrecht van mening is dat bestaande initiatieven bij de beleidsontwikkeling betrokken hadden moeten worden. Ook vraagt EenUtrecht de wethouder om cocreatie, dus niet alleen betrekken van bestaande initiatieven voor wooncoöperaties en woningcorporaties maar hen de mogelijkheid bieden bij te dragen aan het beleid, en hij wil weten of de wethouder dit ook zo ziet.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe EenUtrecht de wooncoöperaties ziet, als bestemd voor alleen sociale huur, of ook voor middenhuur.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat EenUtrecht de woningcoöperaties breed ziet. Een van de vijf varianten betreft beheercoöperaties, bijvoorbeeld groepen sociale huurwoningen. Combinaties van sociale en andere soorten huur zijn ook mogelijk.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt EenUtrecht of de kaders die in het uitvoeringsprogramma worden meegegeven voldoende vrijheid en flexibiliteit bieden om als woningcoöperatie een passende oplossing te vinden.

5 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) reageert dat dit voor hem een klein punt van zorg is. Maar goed overleg met de initiatiefgroepen kan ervoor zorgen dat voor elke groep een passende oplossing wordt gevonden. EenUtrecht wil garanderen dat de regeling laagdrempelig genoeg is door de vereisten voor de kaartenbak iets te verlichten, en zo ook te voorkomen dat elk initiatief bij elke tender weer opnieuw veel kosten moet maken.

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) zegt dat D66 de uitvoeringsregeling een mooi initiatief voor betaalbaar wonen en kopen vindt. D66 wil evenals ChristenUnie en CDA graag weten wat de wethouder vindt van de kritiek van belangengroepen op het programma. D66 wil dat het instrument wooncorporaties niet wordt ingezet als het niet effectief kan bijdragen aan meer woningen. Voor D66 is de vorm niet belangrijker dan het uiteindelijke doel. De mogelijkheden van een wooncoöperatie zijn momenteel niet goed bekend bij bepaalde doelgroepen, zoals starters. D66 wil graag van de wethouder weten hoe deze vorm bij deze doelgroepen bekender en aantrekkelijker kan worden gemaakt.

20 **Mevrouw Hellevoort** (GL) reageert dat de collectiviteit van de woonvorm woningcoöperaties voor GroenLinks wel belangrijk is.

Mevrouw Van der Wilt (D66) antwoordt dat D66 woningcoöperaties een mooie woonvorm vindt, maar haar hoofddoel de realisatie van betaalbare woningen blijft.

25 **De heer Van Straalen** (CU) reageert dat een groot deel van de middelen die voor woningcoöperaties wordt aangewend een eenmalige investering betreft die zichzelf in de toekomst terugverdient. Hij wil graag weten hoe D66 hier tegenaan kijkt.

30 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) antwoordt dat D66 dit meeweegt, maar de woonvorm coöperaties zou voor D66 ook met een redelijk volume daadwerkelijk van de grond moeten komen.

35 **De heer Stam** (PvdA) geeft aan dat de PvdA woningcoöperaties een unieke vorm van wonen en sociale gemeenschap vindt, maar de realisatie is lastig en zal extra begeleiding vergen. De PvdA plaatst kanttekeningen bij de bepaling in het uitvoeringsprogramma om de inkomenseisen uit de Huisvestingsverordening niet te laten gelden voor woningcoöperaties. Zij wil van de wethouder graag een garantie dat dit niet kan belemmeren dat de doelgroep die een betaalbare woning het hardst nodig heeft van deze regeling kan profiteren.

40 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) reageert dat de flexibiliteit met betrekking tot inkomenseisen juist nodig is om voor de coöperaties een combinatie van sociale huur en middenhuur en zelfs wat koop te realiseren.

45 **De heer Stam** (PvdA) antwoordt dat de PvdA voorstander van de regeling is, maar wil wel de zekerheid dat de regeling ten goede komt aan degenen die het hardst een betaalbare woning nodig hebben.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat heel veel doelgroepen allemaal evenveel een betaalbare woning nodig hebben. Volgens haar gaat het hier om mensen die graag in een groep wonen.

50 **De heer Stam** (PvdA) reageert dat de inkomenseisen die in het Utrechtse huisvestingsbeleid zijn opgenomen op allerlei manieren doorwerken en herhaalt dat hiermee rekening moet worden gehouden.

55 **De heer Van Rooij** (Student&Starter) steunt het uitvoeringsprogramma. Hij vraagt de wethouder of het aanmeldingssysteem met de kaartenbak getest is en werkbaar is. Student&Starter merkt op dat in het uitvoeringsprogramma niet aangegeven is hoe de vijf initiatieven voor een tender uit de kaartenbak worden geselecteerd. Student&Starter vraagt de wethouder hierover meer duidelijkheid te verschaffen. Wat betreft ondersteuning voor geselecteerde initiatieven vraagt Student&Starter zich af of de gemeente zelf niet voldoende kennis in huis heeft in plaats van

financiële ondersteuning hiervoor te bieden. Voorts reserveert de gemeente 1,5 miljoen euro voor het leenfonds, maar komt dit bedrag ten goede van Utrechtse projecten en heeft het invloed op de rijksbijdrage voor Utrechtse projecten?

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat de VVD het uitvoeringsprogramma in essentie steunt, ook omdat het mensen bijvoorbeeld de gelegenheid geeft woningen van een wooncorporatie over te nemen. De VVD is echter van mening dat de voorliggende uitwerking van het concept door de financiële regelingen richting ondersteuning voor het creëren van een voorrangspositie op de woningmarkt gaat, en is daarom kritisch op de regeling. De VVD wacht de evaluatie in 2027 af om te kijken of bijvoorbeeld het doel dat mensen die onder de sociale woningbouw grens zitten van de regeling kunnen profiteren, behaald is, of de regeling vooral benut wordt door anderen die een CPO-constructie zoeken.

15 **De voorzitter** schorst de vergadering 3 minuten.

20 **Wethouder De Vries** antwoordt op de vraag van de ChristenUnie dat het college geen van de vijf potentiële vormen voor wooncoöperaties uitsluit. De eerste locaties zullen huur, beheer of vastgoedcoöperatie omvatten, de koopvariant wordt nog nader uitgezocht. Initiatieven die zich voor de kaartenbak hebben ingeschreven, dienen modelstatuten te overleggen. Aangezien statuten wel de kern vormen van een coöperatie, moeten deze voor in de selectiefase kavelspecifiek worden aangepast.

25 **De heer Van Straalen** (CU) merkt op dat initiatieven voor elke nieuwe tender de statuten op basis van de modelstatuten moeten wijzigen.

30 **Wethouder De Vries** merkt op dat de modelstatuten het uitgangspunt zijn. Het kan inderdaad zo zijn dat deze naar gelang het initiatief moeten worden aangepast. Er is gekozen voor vijf initiatieven per selectieprocedure en niet voor minder, bijvoorbeeld drie, omdat het college beoogt meerdere initiatieven een concrete kans te bieden, en tegelijkertijd ook kwalitatief hoge biedingen wil ontvangen.

De heer Van Straalen (CU) merkt op dat bij vijf initiatieven in de selectiefase vier voor niets hoge kosten maken. Bij drie initiatieven kan de kostenvergoeding per initiatief hoger zijn.

35 **Wethouder De Vries** geeft aan dat het college kiest voor meedoen. In elke tender worden kavelspecifieke eisen vermeld en kunnen initiatieven bewust geïnformeerd kiezen of ze willen meedoen en hoe ze willen scoren. Op de vraag over locaties voor autonome ontwikkelingen antwoordt de wethouder dat ook autonome ontwikkelingen, zoals voor leegstaande kantoorpanden, bij het steunpunt terecht kunnen. Op nationaal niveau is 40 miljoen euro uitgetrokken voor coöperatieve woonvormen. De tender voor de uitvoering van het leenfonds wordt medio april geopend. Utrecht en andere gemeenten zijn hierbij betrokken. Naar verwachting worden eind van dit jaar de eerste leningen uitgeschreven. Wat betreft het lokale leenfonds kijkt Utrecht eerst of het nationale fonds voldoet. De beschikbare middelen worden nu aangewend om coöperaties lokaal mogelijk te maken. De wethouder antwoordt op de vraag van de PvdA over aanpassing van de Huisvestingsverordening om te voorkomen dat bij coöperaties hoge inkomens in sociale huurwoningen komen. Wat betreft het stimuleren en faciliteren van motie 336 zegt de wethouder toe dat de middelen voor de wooncoöperaties in het fonds gereserveerd blijven. Hij erkent dat de platformen voor wooncoöperaties beter bij de totstandkoming van het uitvoeringsprogramma betrokken hadden moeten worden, en zegt toe dat zij in de toekomst zullen worden betrokken. Momenteel worden reeds elke twee weken gesprekken gevoerd met het platform. Naar aanleiding van de vraag van GroenLinks of mogelijkheden bestaan om, mits goed gemotiveerd, van de specifieke voorwaarden voor wooncoöperaties af te wijken, geeft de wethouder aan dat in de tenders de verschillende mogelijke vormen wordt benoemd en een kans krijgen. Gezorgd wordt voor een eerlijke en transparante toewijzing. Wooncoöperaties kunnen hun eigen invulling geven aan een kavel. Diversiteit wordt gefaciliteerd. De mogelijkheid voor verdere samenwerking tussen woningcorporaties en wooncoöperaties wordt verkend en gestimuleerd. Binnenkort wordt hiertoe een bijeenkomst georganiseerd tussen gemeente, platformen en corporaties.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of bij betrokkenheid van woningcorporaties een wooncoöperatie haar zeggenschap verliest.

5 **Wethouder De Vries** antwoordt dat woningcorporaties beslissen over toewijzing, waarbij verschillende woonvormen mogelijk zijn en kansen kunnen liggen voor toewijzing wooncoöperaties.

10 **Wethouder De Vries** geeft aan dat de wooncoöperaties bij de openstelling van de tender voor de eerste kavel indien nodig meer tijd zal worden gegeven. In reactie op de vraag van het CDA zegt de wethouder dat hij ervan uitgaat dat de organisatorische condities op orde zijn. De wethouder gaat in op de vraag over het financieel garant staan door de gemeente dat de gemeente hiervoor dekking door het landelijk leenfonds voorziet. Volgens planning gaat in april de kaartenbak open en vóór de zomer wordt de tender Leidsche Rijn geopend, deze wordt via diverse kanalen gecommuniceerd. Met betrekking tot de erfpacht geeft de wethouder aan dat de raad in de
15 beleidsnota Grondbeleid heeft besloten om gemeentelijke gronden in erfpacht uit te geven. Wat betreft de vraag van EenUtrecht over cocreatie laat de wethouder weten dat na de vaststelling van het actieplan Woningcoöperaties contact is gezocht met kennispartners voor de uitvoering van het uitvoeringsprogramma, die input hebben gegeven voor het uitvoeringsprogramma, wat dan ook gebaseerd is op een beproefde methode. Tevens is begonnen met een inventarisatie van welke
20 initiatieven zich in Utrecht willen vestigen. Zoals reeds gezegd wordt nu ook het platform bij het proces betrokken. De wethouder antwoordt op de vraag of losser kan worden omgegaan met de eisen zodat de regeling laagdrempeliger kan worden, dat de kaartenbak laagdrempelig is, wat door het steunpunt wordt bevorderd, maar dat voor de eisen in een tender duidelijkheid nodig is en grenzen moeten worden getrokken.

25 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) geeft aan dat hij bedoelt dat de komende tijd met het platform voor wooninitiatieven gekeken zou moeten worden hoe de eisen laagdrempeliger zouden kunnen worden gemaakt.

30 **Wethouder De Vries** antwoordt dat de samenwerking loopt, maar ook een formele procedure is vastgesteld. En uiteindelijk hebben alle partijen een gezamenlijk belang om het uitvoeringsprogramma tot een succes te maken.

35 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) geeft aan dat hij graag zou zien dat het gezamenlijk overleg echt een coproductie is.

Wethouder De Vries zegt dat dit uitvoeringsprogramma nu vastgesteld is, maar dat voor de toekomst gestreefd wordt naar gezamenlijk overleg met eventuele aanpassing naar aanleiding van feedback en evaluatie. De wethouder reageert op het standpunt van D66 dat de wooncoöperaties
40 een concrete bijdrage moeten leveren aan het realiseren van woonplekken, dat hij dit ondersteunt. In andere steden is te zien dat wooncoöperaties wel veel woonplekken kunnen realiseren. De mogelijkheden van wooncoöperaties worden momenteel onder de aandacht gebracht via crowdbuilding, met een goed bereik, eventueel kan naar sociale media worden gekeken. Op de vraag van de heer Van Rooij (Student&Starter) of het selectiesysteem getest en werkbaar is, antwoordt de wethouder dat dit systeem in Amsterdam al wordt gebruikt, en Coopl
45 is, ondersteunt deze werkwijze. De selectie van initiatieven wordt op basis van kavelspecifieke punten door een notaris gemaakt.

50 **De heer Van Rooij** (Student&Starter) vraagt of de raad inzicht zal krijgen in hoe de punten worden toegekend.

Wethouder De Vries antwoordt dat het interessant kan zijn om dit per locatie met de raad te delen. Wat betreft het inzetten van de gemeentelijke expertise voor de ondersteuning van initiatieven zegt de wethouder dat voor de tenders intensieve begeleiding vanuit de gemeente zal worden geboden. Voor de uitwerking van de initiatieven heeft de gemeente geen expertise in huis.
55 Op de vraag van de VVD of het uitvoeringsprogramma een voorrangssituatie creëert, reageert de wethouder dat het uitgangspunt van het programma is dat het college waarde hecht aan gemeenschapsvorming. Het gaat hier niet om een voorrangssituatie maar om het stimuleren van een beoogd doel in de stad dat zonder steun niet gerealiseerd kan worden. Wel zal goed worden
60 gekeken of de beoogde resultaten worden bereikt. Op de vraag van de VVD over de

inkomenseisen voor sociale huur van deelnemers aan coöperaties antwoordt de wethouder dat dit gevolgd zal worden. Sociale huur is onderdeel van coöperaties, maar kan ook samengaan met duurdere huur.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) vraagt of het hier nu gaat om wooncoöperaties zoals bedoeld in de Woningwet, of wordt hier een bredere definitie aan gegeven?

Wethouder De Vries zegt dat in het uitvoeringsprogramma geen bredere definitie aan het begrip wooncoöperaties wordt gegeven dan in de Woningwet staat.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat dan de variant voor VvE's niet van toepassing is.

Wethouder De Vries reageert dat het uitvoeringsprogramma is opgesteld in overeenstemming met de Woningwet.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat in het uitvoeringsprogramma als vijfde mogelijke variant voor wooncoöperaties een VvE-achtige vorm wordt genoemd. Dit zijn volgens hem gewoon koopwoningen en heeft dus niets te maken met wooncoöperaties zoals gedefinieerd in de Woningwet.

20 **Wethouder De Vries** antwoordt dat deze co-coöperaties in Nederland nog niet bestaan, maar dat het college zich in de Uitvoeringsregeling zo breed mogelijk oriënteert. Er wordt begonnen met huur, maar geen enkele mogelijke vorm voor wooncoöperaties wordt uitgesloten. Daarom worden ook de co-coöperaties benoemd.

25 De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

30 **De heer Van Straalen** (CU) herhaalt zijn vraag of tussen de initiatieven meer samenwerking en kruisbestuiving mogelijk kan worden gemaakt in plaats van dat ze alleen met elkaar concurreren, en of initiatieven een check kunnen doen of hun bieding volledig is.

De heer Van Rooij (Student&Starter) wil nog graag weten of de 1,5 miljoen euro die Utrecht in het leenfonds stort, invloed heeft op de bijdragen die Utrecht uit het leenfonds kan ontvangen.

35 **Wethouder De Vries** antwoordt op de vraag van de ChristenUnie over de kruisbestuiving dat woningcoöperaties al naar gelang de grootte van een kavel samen plannen kunnen maken. Wat betreft het controleren van biedingen zijn de criteria aan de voorkant van het proces helder. Initiatieven kunnen hulp krijgen van het steunpunt, maar dienen hun biedingen zelf te controleren. Op de vraag van Student&Starter antwoordt de wethouder dat de bijdrage van Utrecht aan het leenfonds invloed heeft op de bijdragen die Utrecht uit het fonds kan ontvangen.

40 De **voorzitter** sluit de vergadering.