Wij gaan graag met jullie in gesprek over de volgende passages uit de concept jaarstukken:

1. Inleiding

Wat hebben we bereikt in 2024?

In het afgelopen jaar hebben we een behoorlijk aantal stappen gezet in de overgang van woningmarkt naar volkshuisvesting door als gemeente meer regie te voeren om Utrecht betaalbaarder en leefbaarder te maken. Desondanks blijft de woningnood hoog. De realiteit is dat de schaarste aan woonruimte – ondanks alle inspanningen – alleen maar groter wordt. Het is het afgelopen jaar niet gelukt om de schaarste substantieel terug te dringen. We moeten scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en te behouden. We hebben het afgelopen jaar gewerkt aan het voorbereiden van die keuzes.

Vragen: Graag in het algemeen wat meer uitleg bij deze tekst:

- Wat zijn de gemaakte stappen in de overgang van woningmarkt naar volkshuisvesting?
- Welke inspanningen worden bedoeld?
- Wat wordt verstaan onder ‘substantieel’?
- Hoe maken we scherpere keuzes?
- Welke consequenties heeft het maken van scherpere keuzes voor de diverse woon-segmenten?
- Hoe kan de schaarste worden teruggebracht?
- Wat zijn de belangrijkste lessen uit 2024?
- Wat zijn de voornaamste verklaringen dat het niet gelukt is, ondanks alle inspanningen, om de schaarste substantieel terug te dringen

2. Effectindicatoren

Effectindicatoren

We gebruiken de volgende indicatoren om te meten waar we staan. Bij de indicatoren wordt met een kleur aangegeven of de uitvoering conform de raming is gelopen. De betekenis van de kleuren is te vinden in de leeswijzer. Meer toelichting op de indicatoren en het verloop hiervan kunt u vinden in de webversie van de jaarstukken 2024.

Indicator	Nul meting	Doel-stelling 2023	Realisatie 2023	Doel-stelling 2024	Realisatie 2024	Stop licht	Doel-stelling 2025
Aantal vergunde nieuwbouwwoningen	n.v.t.	3.000	3.932	3.000	**2.472**		3.000
Aantal opleveringen (nieuwbouw en overige toevoegingen)	n.v.t.	3.000	2.156	3.000	**2.048**		3.000
Maximaal aandeel toewijzingen aan kwetsbare groepen	n.v.t.	40%	33%	n.v.t	**29%**		n.v.t
Verhouding toewijzingen sociale huurwoningen aan kwetsbare groepen en de vraag naar sociale huurwoningen van kwetsbare groepen	n.v.t.	100%	n.v.t	100%	**74%**		100%
Verhouding aantal actieve woningzoekende en aantal toewijzingen (binnen de 70% groep)	5%	10%	4%	10%	**3%**		10%

Vragen:

- Alles staat op rood, wat betekent dit nu?
- Hoe valt de daling t.o.v. 2023 uit te leggen?
- Zijn dit de juiste indicatoren?
- Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de stoplichten een andere kleur krijgen en wat is daarvoor nodig?
- Hoeveel additionele woningen zijn nodig om de doelstelling te kunnen realiseren?
- Waarom staat de derde indicator (max. aandeel aanwijzing kwetsbare groep) bij doelstelling 2024 en 2025 op niet van toepassing?

3. Activiteiten:

- Een programmateam is opgezet, die conform het Uitvoeringsprogramma realisatie socialehuisvesting, werkt aan de realisatie van zoveel mogelijk permanente of tijdelijke sociale woonplekken. Ook is uitvoering gegeven aan het bevorderen van doorstroming met de voorrangsregel "Van Groot naar Beter hoger in rangorde", buurtvoorrang en de verhuispremie.

Deze activiteiten hebben we afwijkend of anders gerealiseerd dan opgenomen in de Programmabegroting 2024:

- In de Raadsbrief Verankering woonzorgopgave is aangegeven dat de wettelijke noodzaak voor een woonzorgvisie als zelfstandig document is komen te vervallen. In plaats daarvan wordt de woonzorgopgave onderdeel van de Beleidsnota wonen, de Sociale Visie Utrecht 2040 en de herijking van het Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. Er is daarom in 2024 geen woonzorgvisie vastgesteld.

- Via de Raadsbrief Wet betaalbare huur en Actieplan middenhuur bent u geïnformeerd over het voornemen om het Actieplan Middenhuur niet aan te passen n.a.v. de wet Betaalbare huur, maar om nieuw middenhuurbeleid onderdeel te laten zijn van de aanstaande Beleidsnota wonen.

Deze activiteiten hebben we afwijkend of anders gerealiseerd dan opgenomen in de Programmabegroting 2024

- Er is via verschillende instrumenten (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding, opkoopbescherming, nieuwe betaalbaarheidsgrens en de in 2024 ingevoerde vergunningsplicht) invulling gegeven aan de uitvoering van het Actieplan Betaalbare koopwoningen. Vanwege de beperkte impact van het direct financieel ondersteunen van betaalbare koop, hebben wij de inzet van het fonds betaalbare koop verbreed met de inzet op wooncoöperaties (zie Raadsbrief Betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop).

Vragen:

- Het lijkt alsof veel activiteiten conform begroting zijn uitgevoerd, terwijl de indicatoren rood zijn. Uit de toelichting lezen we niet of de inzet op en uitvoering van activiteiten succesvol is geweest. Hoe verhouden de activiteiten en de indicatoren met elkaar?
- Zijn, gelet op de score van de indicatoren, onvoldoende activiteiten of niet de juiste activiteiten uitgevoerd?
- T.a.v. het bevorderen van doorstroming: heeft het uitvoeren van bevorderen doorstroming aan het gewenste effect gehad, zo ja welk?

- T.a.v. uitvoering Actieplan Betaalbare koopwoningen wordt met de raadsbrief alleen ingegaan op verbreding met inzet op woon coöperaties. Kan worden aangegeven wat het effect is geweest van ieder van de overige genoemde ingezette instrumenten?

4. Financien

Toelichting verschillen	Bedrag	I/S
Baten	**-9.431**	
Door vertraging van tijdelijk-wonen projecten (Tussen de Rails en Wetering Zuid) zijn de gerealiseerde baten uit de Specifieke Uitkering voor de realisatie van tijdelijke woningen lager dan begroot.	-8.876	I
Lagere baten voor de Specifieke Uitkering voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen omdat deze baten binnen doelstelling 3 zijn begroot, maar zijn gerealiseerd in het project.	-1.000	I
Per saldo zijn de overige baten hoger dan begroot, met name door meer ontvangen subsidies (0,3 miljoen euro).	445	I

Vragen:

- Hoe wordt verklaard dat zowel gerealiseerde baten als lasten substantieel hoger zijn dan begroot (+/- 3 mln (baten), +/- 4 mln (lasten)?
- Wat doen de vertraging (tabel hierboven) met de effect-indicatoren?
- Wat zijn de regels voor deze SPUK gelden?
- Schuiven deze gelden door naar 2025?

5. Overige vragen

- De woonvisie dateert uit 2019, sindsdien is er veel gewijzigd.
  - Welke aspecten van de woonvisie hebben effect gehad en welke niet?
  - Wat is meegenomen richting de nieuwe beleidsnota Wonen.
- Kunnen jullie laten zien hoe de samenhang is tussen het programmaonderdeel Wonen en andere programma's die op wonen van invloed zijn?
- Passen de huidige beleidskaders bij deze doelstelling: *voldoende passende en betaalbare huisvesting.*

Risico's

- Bij enkele beschreven risico's kan de vraag worden gesteld in hoeverre deze gezien de huidige situatie geen risico meer zijn maar waarheid zijn geworden.
  - Klopt dit beeld?
  - Kan worden aangegeven wat het verband is tussen genoemde risico's en mate van doelrealisatie / rode kleuring van de effect-indicatoren?

6. Technische vragen

Reserves

- Wat ligt ten grondslag aan de onttrekking aan de reserves (a € 993k) en de toevoeging aan de reserves (a € 3,2 mln.)?

In 2024 betreft de onttrekking aan de reserves (€0,993 miljoen) de verwerking van de bestedings- en dekkingsvoorstellen (B&D) van de jaarrekening 2023 voor de Wet Goed verhuurderschap (€0,357 miljoen), het Programmateam realisatie sociale huisvesting (€0,344 miljoen) en een Specifieke uitkering voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (€0,292 miljoen). Het B&D voorstel en de onttrekking voor de Specifieke uitkering van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen bleek niet nodig te zijn en is gecorrigeerd. De toevoeging aan de reserves (€3,2 miljoen) bestaat uit deze correctie (€0,292 miljoen) en uit een toevoeging aan de reserve ‘Stimuleren wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen” (€2,98 miljoen). De toevoeging aan de reserve ‘Stimuleren wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen’ is conform besluitvorming bij de Tweede bestuursrapportage 2024.

Verbonden partijen:

- Een van de verbonden regelingen is de RUD, deze werd in de begroting echter niet als verbonden partij in dit programmaonderdeel genoemd. Is deze met een bepaalde reden in de jaarstukken toegevoegd aan dit programma?

De RUD is een verbonden partij voor het programma ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’, doelstelling Bebouwde omgeving. In de programmabegroting 2024 is deze partij per abuis enkel genoemd in de paragraaf ‘Verbonden partijen’ en niet expliciet in het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen. Dit is gecorrigeerd in de jaarstukken 2024 en in de Programmabegroting 2025.