Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtendvergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen

Datum 17 februari 2022
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Wanda Walkate (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mevrouw Bijsterbosch, wethouder Diepeveen, de leden: mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer E. van der Marel (VVD), de heer B. Isik (PvdA), de heer H. Dijkstra (CDA), de heer J. Koppelaar, (Student&Starter), de heer T. Schipper (SP), de heer M. Koning (D66), mevrouw F. de Koning (GroenLinks), de heer Koppelaar (Student&Starter), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer H. Essabiri (Denk)

1. Opening 2
2. Vaststellen van de agenda van 17 februari 2022 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Raadsvoorstel Zienswijzebrief programma- en productbegroting 2
3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 2
4. Verslag 20 januari 2022 2
5. Toezeggingen en moties 2
Aanwezigen 10
1. Opening 10
Aanwezigen 25
Afwezigen 25
8. Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis 25
LIJST VAN TOEZEGGINGEN ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Wethouder Van Hooijdonk ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Bijsterbosch, opent de vergadering om 11.25 uur.

2. Vaststellen van de agenda van 17 februari 2022

De agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

De commissie gaat akkoord met de procedure voor behandeling van de ingekomen agenderingen.

3.1 Raadsvoorstel Zienswijzebrief programma- en productbegroting

De commissie wil het raadsvoorstel als A-stuk op de agenda van de raad zetten.

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De commissie heeft geen behoefte om agenderingen ter plaatse te doen.

4. Verslag 20 januari 2022

Het verslag wordt vastgesteld.

5. Toezeggingen en moties

De commissie heeft geen opmerkingen over de toezeggingenlijst.

6. Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur

Eerste termijn

De heer **Isik** (PvdA) merkt op dat de gemeente achter de feiten aan loopt, indien de middenklasse geen betaalbare woningen kan krijgen in het middensegment en er minder zeggenschap komt voor de marktpartijen. In de praktijk zijn woningen in het middensegment allemaal kippenhokjes die onbetaalbaar zijn. Het realiseren van woningen die voldoen aan de ambities vindt het college lastig. Zijn fractie vindt dat de aanpassingen in het belang van de marktpartijen worden gedaan maar niet in het belang van de woningzoekenden.

De heer **Koning** (D66) is benieuwd naar de kwalificatie van kippenhokken. Er worden afspraken gemaakt over minimale woningomvang. Dat reikt van 40m^2 tot 80m^2. Er worden heldere prijsafspraken aan gekoppeld. Ontwikkelaars moeten zich hieraan houden bij het bouwen van woningen. Hier ligt een voorstel om te reguleren. Daarmee is de PvdA het toch eens?

De heer **Isik** (PvdA) ziet dat mensen de stad verlaten en dat zij geen betaalbare woningen kunnen vinden voor een bepaald aantal vierkante meters. Dat is het resultaat van dit college. Het aantal vierkante meters wordt steeds kleiner door de toenemende grondspeculaties. De PvdA is voorstander van het reguleren van de woningmarkt. Het gaat hierbij om het belang van de woningzoekenden. Daarvoor is een ander beleid nodig.

De heer **Koning** (D66) vindt het belangrijk dat er veel woningen in deze stad worden gebouwd, omdat er veel woningzoekenden zijn. De markt moet niet met zulke hoge eisen worden opgezadeld dat de bouwproductie gaat stagneren. De regulering moet niet ten koste gaan van de bouwproductie. De PvdA wil 40% sociale huur en 40% middenhuur. Amsterdam kent dat beleid maar kan het in de praktijk niet waarmaken.

De heer **Isik** (PvdA) vindt dat er geen angst moet zijn dat de marktpartijen niet willen bouwen. Elke ontwikkelaar wil in Utrecht bouwen. Elke ontwikkelaar moet beseffen dat hij medeverantwoordelijkheid moet dragen voor het huisvesten van mensen met een kleine portemonnee. De marktpartij is geen baas van de stad, want dat is de gemeente.

De heer **Van der Marel** (VVD) is het niet eens met de PvdA, omdat het voorstel juist aangeeft dat marktpartijen hier juist niet graag willen bouwen. Zij moeten geld verdienen, wat zij alleen maar op deze manier kunnen doen.

De heer **Isik** (PvdA) vindt dat men in plaats van 100 euro ook 80 euro kan verdienen. Het overige geld kan in de samenleving worden geïnvesteerd. Dat willen de marktpartijen en dit college niet.
De heer **Spil** (Stadsbelangen) vraagt of de PvdA partijen kent die willen ontwikkelen, maar nauwelijks of geen rendement kunnen maken, omdat de raad zulke hoge eisen stelt.

De heer **Isik** (PvdA) stelt geen extreme eisen. Marktpartijen moeten maatschappelijk gevoel hebben en zij moeten geen misbruik maken van de huidige situatie.

De heer **Spil** (Gemeentebelangen) vraagt of de heer Isik bewijs heeft dat er misbruik wordt gemaakt.

De heer **Isik** (PvdA) weet zeker dat er marktpartijen zullen zijn die de woningzoekenden een warm hart toedragen, maar dan moeten zij wel de ruimte krijgen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt wat de heer Isik in het voorstel van het college wil aanpassen in de voorwaarden voor middenhuur.

De heer **Isik** (PvdA) wil de 1% uit het plan halen. Daarmee creëer je de betaalbaarheid.

De heer **Schipper** (SP) zegt dat cpi plus 1% in het actieplan van 2017 stond. Het gaat er alleen om wat er aan de bovenkant gebeurt. De PvdA heeft hiermee ook ingestemd.

De heer **Isik** (PvdA) antwoordt dat het nu 2022 is. De wereld en de markt zijn veranderd. Hij wil de 1% uit het plan halen. Is het college bereid om het plan hierop aan te passen? Zo niet, dan komt hij met een amendement om de 1% eruit te halen.

De heer **Koning** (D66) wil graag weten wat het voorstel voor de woningbouwproductie betekent. Als die naar beneden gaat, dan heeft hij daar grote moeite mee.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of D66 kiest voor het belang van een woningzoekende of voor het belang van de ontwikkelaars.

De heer **Koning** (D66) kiest voor de woningzoekenden door gereguleerd te bouwen. Als de maatregelen die de raad neemt ten koste gaan van de bouwproductie, dan zorgt de PvdA er niet voor dat de mensen hier kunnen wonen. Zij zorgt er dan voor dat er onvoldoende woningen worden gebouwd.

De heer **Isik** (PvdA) zegt dat de partijen 1,3 miljoen woningen bouwen en dat zij niet voor de woningzoekers kiezen. Hij is er niet bang voor dat er minder woningen worden gerealiseerd, indien de gemeente de 1% laat vallen. Wil D66 sowieso bouwen en minder rekening houden met de betaalbaarheid? Wat is de onderbouwing van 42 maal de maandhuur? Waarom niet in de geest van de eerder aangenomen motie, namelijk 36 maal de maandhuur? De fractie wil elke vijf jaar de stand van zaken over de aantallen woningen en de daarbij behorende huurprijzen van de ontwikkelaars krijgen om te bekijken hoe de ontwikkeling is en of die voldoen aan de afspraken

tussen het college en de marktpartijen. Graag een toezegging hiervoor. Anders komt de fractie met een motie in de raad. De aanpassingen zijn niet met de samenleving gedeeld. De woningzoekende heeft hierop geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Hoe is dat mogelijk? Het college geeft aan dat marktpartijen niet kunnen uitrekenen wat de grondwaarde in de toekomst is. Dat is niet waar. Over een aantal jaren kan de grondwaarde netto contant worden gemaakt. Het college moet dat punt corrigeren. Zo nee, dan komt de fractie eventueel met een motie. Met deze aanpassingen kunnen de kwaliteit en de betaalbaarheid niet voldoende worden gewaarborgd.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt niet dat er een balans is tussen de wensen van de markt en de maatschappelijke wensen vanuit de gemeente. Zijn fractie vindt dat die balans niet aanwezig is. De Utrechtse huurders worden de dupe, terwijl de marktpartijen in hun handjes knijpen. Dit voorstel leidt tot kleine maar relatief dure woningen, waarbij veel inwoners niet kunnen voldoen aan de gestelde inkomenseisen. Dat is niet het streven van het actieplan Middenhuur.

De heer **Koning** (D66) vraagt hoe de heer Koppelaar tot deze conclusie komt. Zijn fractie heeft het voorstel voor de Merwedekanaalzone gesteund, waarbij veel van deze woningen zijn gerealiseerd.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) heeft geen problemen met woningen met een grootte van 65m^2. Hij heeft moeite met het aanwijzen van nieuwe hoogstedelijke gebieden, waar van die norm kan worden afgeweken. Daarover moet een debat worden gevoerd. Op voorhand de deur openzetten voor kleinere woningen is niet goed. Het actieplan is er om bepaalde eisen voor kwaliteit en kwantiteit te garanderen. Daarvan mag niet te veel worden afgeweken. De fractie steunt de eis van 42 keer de maandhuur niet. De inkomenseis moet verlaagd worden tot 36 keer de maandhuur. Daarvoor zal zijn fractie bij de raadbehandeling een voorstel indienen. Door deze maatregel vallen veel mensen buiten de boot. Zij hebben onvoldoende wachttijd voor een sociale huurwoning en er is geen kapitaal of een te laag inkomen om een huis te kopen. De vrije sector is dan nog de enige optie. Met te hoge inkomenseisen is dat ook geen optie. Het alternatief is te gaan wonen bij de ouders of op de studentenkamer te blijven wonen.

De heer **Koning** (D66) vraagt of een maandhuur van 800 euro acceptabel is voor een brutosalaris van 2400 euro.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt dit in een ideale situatie niet wenselijk. Er is nu een zeer krappe woningmarkt en dan moet er ruimer met dit soort zaken worden omgegaan. Het alternatief is dat mensen geen woning hebben. Liever een dure woning dan geen woning.

De heer **Van der Marel** (VVD) vraagt zich af of de verhuurder het misschien niet aandurft om te verhuren, indien er sprake is van 36 maal de maandhuur.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) denkt dat er veel mensen op basis van 36 keer de maandhuur voldoende vertrouwen kunnen wekken bij verhuurders om hun huur te betalen. Op een andere manier kan zekerheid worden ingebouwd. Er kan bijvoorbeeld een iets hogere borg worden gevraagd. Mogen verhuurders vragen naar een inschatting van inkomensgroei? Zitten hieraan juridische beperkingen vast? Zijn fractie is nog niet tevreden met dit raadsvoorstel.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) is nog steeds blij met het actieplan Middenhuur, want het is hard nodig dat mensen die niet in een sociale huurwoning kunnen komen beschermd zijn tegen de gekte van de markt door middel van redelijke prijzen en enige garantie voor de kwaliteit en omvang van de woning. Het belang van de huurders moet voor GroenLinks vooropstaan. De huur verhogen met 1% maakt dat de woningen duurder kunnen worden die onder het actieplan kunnen worden gebouwd. Daarmee is haar fractie het niet eens. De inflatie is hoog, mensen hebben hoge energierekeningen. In deze markt is het onverstandig om huurders op te zadelen met een hogere

huurprijs. Dat moet uit dit plan worden gehaald. Haar fractie ziet niet dat dit leidt tot het bouwen van een minder aantal woningen. De fractie is blij dat het college de inkomenseisen iets heeft verlaagd. GroenLinks dringt aan op driemaal het inkomen als inkomenseis voor een maandhuur. In Utrecht is de gemiddelde woonquote 33%.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt of GroenLinks bereid is om samen met zijn fractie een voorstel te schrijven om als inkomenseis voor een jaarinkomen van 36 maal de maandhuur te komen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) denkt dat het goed is om iets te doen aan de koudwatervrees van de ontwikkelaars. Er zouden een paar pilots kunnen worden gestart, waarbij de huur in de grote complexen voor 36 maal de maandhuur worden aangeboden. Dan zijn er echt geen problemen met betalingen. Na een jaar kan de pilot worden geëvalueerd. Daarna kan de norm in het actieplan Middenhuur worden opgenomen.

De heer **Isik** (PvdA) wil dat 36 maal de maandhuur wordt toegepast conform de aangenomen motie.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat de wethouder met marktpartijen heeft gesproken. Dat heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Daarom de pilots, evaluatie en invoering van 36 maal de maandhuur.

De heer **Spil** (Stadsbelang) vraagt of de inkomenseis ook niet moet strekken tot bescherming van de huurder. Hij noemt als voorbeeld een brutosalaris van 2400 euro en een huur van 800 euro. Dan wordt de helft of meer van het netto-inkomen aan huur betaald. Andere woonlasten komen daar nog bij.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zou liever een stad hebben waar de huren een stuk lager liggen en waar kan worden gegarandeerd dat iemand nooit meer dan 25% van het inkomen kwijt is aan huur. Wil de gemeente mensen een betaalbare woning, een dure woning of geen woning geven? GroenLinks kiest ervoor om mensen een betaalbare woning te gunnen. Mensen met een te laag inkomen voor een woning tussen 750 euro en 1000 euro moeten een woning huren voor 1300 euro. Dat is niet rechtvaardig.

De heer **Isik** (PvdA) vindt dat mensen een woning van 750 euro moeten kunnen huren met een inkomen van 36 maal de huur.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) wil de inkomensgrenzen verlagen en een paar pilots uitvoeren.

De heer **Koning** (D66) kan zich voorstellen dat voor een huur van 1050 euro een jaarinkomen van 36 maal de maandhuur wordt geëist. De woonquote is dan acceptabel. Bij 800 euro huur kan je de helft van het inkomen kwijt zijn. Dat is toch niet goed voor Utrecht, vraagt hij aan mevrouw De Koning.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) roept D66 op om haar fractiegenoten in de Tweede Kamer aan te moedigen om het wetsvoorstel van GroenLinks in de Kamer te steunen om het puntenstelsel door te trekken en de huren te verlagen. GroenLinks kiest voor een lagere inkomenseis. Voor alleenstaanden kan een woning van 40m^2 een uitkomst zijn. Daartegenover moeten er grotere woningen worden gebouwd. Hoe wordt er voor de toekomstbestendigheid gezorgd? Kunnen de woningen in de toekomst worden samengevoegd? Waarom nu al plannen voor Leidsche Rijn-Centrum? Haar fractie wil niet dat de gemeente op achterstand komt in de onderhandelingen met de marktpartijen en dat dit de nieuwe norm wordt. Hoe verhoudt zich vijf jaar langer een betaalbare woning met een meerwaardeafdracht? Zzp'ers komen moeilijk aan een

middenhuurwoning. Heeft een marktpartij de vrijheid om een zzp'er geen woning te verhuren? Kan er niet worden geregeld dat er niet mag worden gediscrimineerd op basis van de status van zzp'er? Soms worden er buitensporige servicekosten gerekend. Kan er in het actieplan worden opgenomen dat de servicekosten reëel moeten zijn? Er kan een maximum aan worden gesteld.

De heer **Isik** (PvdA) denkt dat er een grens aan de servicekosten kan worden gesteld, bijvoorbeeld 200 à 250 euro per maand.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) heeft dit ook in gedachten, ook al is het bedrag van de heer Isik wel wat hoog. Kan de wethouder meedelen of haar voorstel mogelijk is?

De heer **Schipper** (SP) vraagt of de afwijkbevoegdheid alleen bij de gebieden Leidsche Rijn-Centrum en Merwedekanaalzone blijft. Cpi plus 1% is goed zolang de inflatie laag blijft. In de toekomst kan de huurverhoging daardoor drastisch omhoog gaan, terwijl de lonen niet evenredig meestijgen. Daaraan wil zijn fractie iets doen. Kan iets aan de hoge huren voor de vrije sectorwoningen van de corporaties worden gedaan? Waar dat geldt, zal hij inventariseren. Die gegevens stuurt hij naar de wethouder.

Mevrouw **Snippe** (PvdD) kan zich vinden in de bijdragen van de PvdA en Student&Starter. Het amendement van de PvdA om 1% uit het voorstel te halen, ziet hij met interesse tegemoet. Haar fractie sluit zich aan bij de opmerkingen van GroenLinks over de hoogte van de servicekosten en die van Student&Starter over de minimale en maximale inkomenseisen. Haar fractie vindt het jammer dat de inkomenseis niet verder verlaagd wordt naar 36 maal de maandhuur. Is er politieke ruimte om de inkomenseisen te verlagen?

De heer **Koning** (D66) is blij met de verlaging naar 42 keer de maandhuur. De fractie wil voorkomen dat huurders met een torenhoge huur ten opzichte van hun netto-inkomen worden opgezadeld. Dus er moet niet worden overgegaan tot 36 keer de maandhuur voor mensen die 800 euro per maand moeten ophoesten.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt wat het alternatief voor deze huurders is.

De heer **Koning** (D66) denkt dat de gemeente een rol kan spelen om de inwoners te beschermen tegen onacceptabele hoge woonquotes. Door huren te moeten betalen van meer dan 50% van het netto-inkomen, loop je het risico dat zij in schulden en zelfs in de schuldhulpverlening terechtkomen.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) antwoordt dat partijen niet voorstellen dat het om 50% van het inkomen gaat. Welk alternatief biedt D66? Volgens zijn fractie is dat er niet.

De heer **Koning** (D66) wil dat mensen met dergelijke inkomens (2400 euro per maand) serieus kansen moeten krijgen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dat kan door middel van het op peil houden van het lotingspercentage. Dit moet niet worden teruggebracht tot 10%.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat loting voor een paar procent kan gelden, maar iedereen heeft recht op een woning. Wat zegt D66 tegen de mensen die niet zijn ingeloot?

De heer **Isik** (PvdA) kan niets met de reactie van D66. In deze stad moet iemand twaalf jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan.

De heer **Koning** (D66) antwoordt dat jonge mensen eerder dan twaalf jaar een sociale huurwoning kunnen krijgen, indien het lotingspercentage overeind blijft. De fractie roept de

wethouder op om in te zetten op de rol van corporaties in het middensegment. Corporaties kunnen een bijdrage in de problematiek van de middenhuur leveren. Het moet niet zo zijn dat in iedere gebiedsontwikkeling 65m^2 het gemiddelde woonoppervlak is. Per locatie moet bekeken worden voor welke doelgroep het beste kan worden gebouwd. Is het college bereid van de gebieden geen eenheidsworst te maken?

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt of er geen bepaald gevaar om de hoek komt kijken.

De heer **Koning** (D66) vraagt op welke manier de wethouder wil borgen dat de plancapaciteit gemiddeld op 65m^2 uitkomt. De gemeente moet jaarlijks evalueren welk effect het nieuw vast te stellen kader heeft op de bouwproductie. Als het aantal middenhuurwoningen terugloopt, dan ontstaat er echt een probleem.

De heer **Van der Marel** (VVD) denkt dat er een evenwichtig pakket ligt. De wethouder heeft vast goed overleg gevoerd met de mensen die de woningen moeten bouwen. De VVD is voorstander van het actieplan. Het belangrijkste is dat de voorgestelde wijzigingen doel treffen. Dat kan hij nog niet zeggen, omdat er nog geen tastbare resultaten zijn geboekt. Daarom kijkt hij reikhalzend uit naar het onderzoek van de Rekenkamer. De fractie wil voorstellen om de uitkomsten van dat onderzoek te bespreken en na te gaan of bijstelling van het actieplan al niet eerder opportuun is. Dan kunnen eventuele no-regretmaatregelen eerder in het actieplan worden opgenomen.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de VVD het schrappen van 1% gaat steunen.

De heer **Van der Marel (**VVD) zegt dat de onderbouwing voor dit voorstel hem kan overtuigen. 42 keer de maandhuur lijkt hem een passend voorstel, indien je geen ontwrichting wil krijgen bij mensen die 50% van hun inkomen aan huur moeten betalen. De fractie maakt zich zorgen over stijging van de bouwkosten en de rente. De BVO-grenzen liggen vast. Dat kan op een gegeven moment voor ontwikkelaars gaan wringen. Denkt de wethouder dat dit problemen gaat opleveren voor de realisatie of consequentie kan hebben voor de opbrengst van de grondprijzen? Kunnen de BVO-grenzen ook invloed hebben op de kwaliteit van de woningen? Welke invloed kan de gemeente uitoefenen op de kwaliteit van de woningen, zodat die overeind blijft en bouwers daarop niet gaan bezuinigen, voor het geval dat zij elders marges tekortkomen?

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) kan met het grootste deel van het voorstel instemmen, zoals 42 maal de maandhuur. Het voorstel van GroenLinks voor een pilot is een interessant idee, ook omdat de motie over de Merwedekanaalzone is aangenomen. Zijn fractie heeft ook gestemd voor het voorstel om te bekijken of niet tot een lagere maximale of minimale inkomenseis kan worden gekomen. Wat gaat er gebeuren met Leidsche Rijn-Centrum? Wordt daarvoor een regeling vastgesteld? Dat is niet de goede weg. Bij de Merwedekanaalzone kan hij zich dat voorstellen. De raad heeft gesproken over de vierkante metereis. Daarvoor is een besluit genomen in de raad dat is vastgesteld in de SPVE. Dan kun je dat toevoegen als aparte categorie. Achteraf kunnen geen gebieden worden toegevoegd, waarover de raad niet heeft gesproken. Hij overweegt een amendement in te dienen om Leidsche Rijn-Centrum uit het beslispunt te halen. Kan indexatie met terugwerkende kracht plaatsvinden? De onderbouwing van het voorstel voor de 1% vindt zijn fractie goed. Hij heeft dan ook geen aanleiding om het amendement te steunen.

De heer **Essabiri** (Denk) kan zich volledig aansluiten bij het betoog van de PvdA. Ook sluit hij zich aan bij de opmerkingen over de zzp'ers en de servicekosten van GroenLinks. Als er sprake is van middenhuur, dan is het bijna altijd zo dat een deel van de middenhuur wordt geliberaliseerd. Hierdoor kunnen marktpartijen volledig hun gang gaan om zeer hoge prijzen voor de zogenaamde kippenhokken te vragen. Het actieplan moet daarom coulanter worden opgesteld voor de inwoners van Utrecht. Er is inmiddels genoeg gentrificatie in Utrecht, waardoor een groot deel van de inwoners uit de stad wordt verdreven.

De heer **Spil** (Stadsbelang) vindt het goed dat het actieplan wordt geactualiseerd. Moet dit niet regelmatig gebeuren aan de hand van vragen en opmerkingen van de commissie? Mag er nog dit jaar een evaluatie en actualisatie worden verwacht? Zijn fractie heeft het idee dat het actieplan neigt naar het bouwen van kleinere woningen. Het is de vraag of het wenselijk is dat er veel woningen van 40m^2 tot 65m^2 worden gerealiseerd, terwijl voor samenwoners of gezinnen 80 m^2 wenselijk is. Kan er een onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid voor de gemeente om grotere woningen te bouwen? Zou het niet verstandiger zijn om voor de cpi plus 1% aan te sluiten bij de landelijke regelgeving? De gemeente kan dan overnemen wat de minister bepaalt op basis van de landelijke wet voor de jaarlijks toegestane huurstijging. Is het mogelijk om het actieplan uit te breiden naar woningen die in de sociale huursector vallen en wel onder de huur van 750 euro? Dat zou kunnen gelden voor mensen met een inkomen onder de 3000 euro bruto per maand. Hoe kan dit worden gerealiseerd?

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de heer Spil tegen deze mensen durft te zeggen dat mensen twaalf jaar op de wachtlijst komen, indien zij in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning.

De heer **Spil** (Stadsbelangen) heeft aan de wethouder gevraagd of het actieplan niet kan worden uitgebreid om voor deze mensen een oplossing te vinden.

De heer **Dijkstra** (CDA) merkt op dat het voorstel CDA vertrouwen geeft. Uit het voorstel blijkt niet duidelijk dat de inkomenseis niet anders kan. De evaluatie geeft nog geen totaalbeeld. Daarom is het goed dat de Rekenkamer onderzoek gaat doen. Kan de commissie het aan het einde van dit jaar bespreken? Kan het verloten van woningen beter naar buiten worden gebracht? Kan het proces hiervoor soepeler verlopen in de toekomst? Er is een goede discussie gevoerd vanochtend. Daarover moet de fractie nadenken. Daarom is er door het CDA nog geen standpunt ingenomen.

Wethouder **Diepeveen** merkt op dat het voorstel plussen en minnen heeft. Het college denkt dat het voorstel in balans is en dat het recht doet zowel aan de bescherming van de woningzoekenden als ook aan het realiseren van voldoende woningen. Utrecht doet bovenwettelijke dingen. Hopelijk volgt Den Haag spoedig. Utrecht doet een botsproef door een cap op de WOZ-waarde aan te brengen die voor het WWS mag meetellen. Als die op 25% kan worden begrensd, dan kan daarmee iets goeds in Utrecht worden gedaan. Over twee jaar wordt er geëvalueerd. Als er aanleiding is om dat eerder te doen, dan gebeurt dat. Het Rekenkameronderzoek kan daartoe aanleiding geven. Dat komt er in het vierde kwartaal. Het onderzoek kan leiden tot een bijstelling van het actieplan. De meerderheid van de raad heeft in 2017 een amendement ingediend om de maximale huurverhoging te stellen op cpi plus 1%. De bovengrens is niet geïndexeerd op cpi plus 1%. Die bleef op cpi staan. Daardoor groeit de bovengrens niet mee. Tot nu toe brengen de verhuurders de huren bij mutatie weer terug naar huren die passen binnen het actieplan. Partijen willen nu de bovengrens laten meegroeien, omdat de stijging van alleen cpi voor de bovengrens gaat knellen. Het college vindt het punt vanuit de markt niet irreëel. Hij staat voor doorgaande bouwproductie en daarom wil hij deze stap zetten.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de wethouder net als D66 bang is dat de productie gaat afnemen als de 1% indexatie uit het plan wordt gehaald.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt of de wethouder concreter kan maken hoe het bij de markpartijen begint te knellen. Zij heeft niet het idee dat de marktpartijen het erg zwaar hebben in de stad.

Wethouder **Diepeveen** zegt dat dit punt voor de meeste onduidelijkheid zorgt. De marktpartijen vinden dat dit punt steeds meer de businesscase onderuithaalt. Dit punt leidt steeds meer tot discussie en vertraagt de projecten. Daarom baart dit het college zorgen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) snapt dat de beleggers meer kunnen verdienen als de gemeente de 1% aan cpi toevoegt, maar waarom zou de gemeente hiervoor ruimte geven?

Wethouder **Diepeveen** kan zich voorstellen dat hier sprake is van een afhankelijkheid van het aantal mutaties. Wordt er veel gewisseld of weinig? Als iemand jaren in een woning blijft, dan gaat het vanuit het oogpunt van de belegger met cpi plus 1% goed met de verdiensten. Als er regelmatig wordt gemuteerd en de huur zit aan de bovenkant, dan zou die door het dak vliegen. Elke keer moet de huur onder het dak worden gebracht.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zal hiervoor een voorstel doen. Nu komt de commissie er niet uit. Zij ziet dat verhuurders en beleggers nu al een aanname doen over mutaties. Zij ziet geen aanleiding waarom de raad hierin mee moet gaan.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) is benieuwd hoe dit technisch zit. Moet cpi plus 1% altijd worden toegepast? Dat zou een reden kunnen zijn dat je boven de bovengrens uitkomt. De verhuurder kan toch ook zeggen dat de 1% niet wordt berekend indien de bovengrens wordt bereikt?

Wethouder **Diepeveen** zegt dat cpi plus 1% met terugwerkende kracht ingevoerd kan worden. Voor alle zekerheid wil hij het nog checken. Er komt onduidelijkheid indien de huur boven de bovengrens uitstijgt. Die onduidelijkheid is er sinds 2017. Die wordt steeds ingewikkelder en leidt tot meer discussie.

De heer **Isik** (PvdA) wil van het college duidelijkheid krijgen over de verlaging van de productie, indien de 1% uit het plan wordt gehaald.

Wethouder **Diepeveen** geeft aan dat het niet parallel lopen van de toegestane jaarlijkse huurverhoging van cpi plus 1% met de definiëring van de bovengrens als jaarlijks stijgend met cpi nu al zorgt voor lange discussies en vertraging van projecten. Het heeft nu al enigszins invloed op de bouwproductie. Nederland heeft hoge inflatiecijfers op dit moment. Dit voorstel wil de systematiek van de inflatiedoorrekening in de pas laten lopen met het landelijke stelsel.

De **voorzitter** schorst de vergadering tot 14.00 uur.

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

Datum	17 februari 2022
Locatie	Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door	Wanda Walkate (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter mevrouw E. Bijsterbosch, wethouder K. Diepeveen, de leden, mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer E. van der Marel (VVD), de heer B. Isik (PvdA), de heer H. Dijkstra (CDA), de heer J. Koppelaar, (Student&Starter), de heer T. Schipper (SP), de heer M. Koning (D66), mevrouw F. de Koning (GroenLinks), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer H. Essabiri (Denk)

Verslag openbare middagvergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Bijsterbosch heropent de vergadering om 13.45 uur.

6. Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur

Wethouder **Diepeveen** legt uit waarom het college tot een nieuwe categorie nieuw hoogstedelijk is gekomen. Het is onhandig om te blijven spreken over het Merwederegime waarover een besluit is genomen bij de Omgevingsvisie. Leidsche Rijn-Centrum wordt toegevoegd, waarbij tweehonderd woningen worden gerealiseerd. Leidsche Rijn heeft zich ontwikkeld tot een gebied met allure. Het gebied is al hoogstedelijk door zijn voorzieningen. Het college stelt voor om een besluit te nemen om dit gebied mee te nemen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt wat de noodzaak hiervoor is. Er kunnen afwijkingen plaatsvinden als het economisch noodzakelijk is. Is er hier dan sprake van?

Wethouder **Diepeveen** heeft al aangegeven dat er tweehonderd woningen komen, waarbij deze vraag aan de orde is. Het college kan dit doen op grond van de nieuwe hoogstedelijke normen.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) vraagt waarom de nieuwe normen voor deze woningen moeten gelden.

Wethouder **Diepeveen** antwoordt dat Leidsche Rijn-Centrum als hoogstedelijk wordt aangemerkt door de OV-ontsluiting, hoog voorzieningenniveau en hoge dichtheid met hoge grondwaarde. Die aanwijzing kan ook voor de toekomst betekenis hebben, indien er nieuwe ontwikkelingen komen. Het college zet de deur niet wagenwijd open voor ontwikkelaars. In het kader van de actualisering van de voorwaarden middenhuur wordt de nieuwe categorie bekeken. Hij denkt dat dit met nieuw hoogstedelijk op een goede manier wordt gedaan. In het vervolg wordt elke keer aan de raad gevraagd of die dit regime goedkeurt.

De heer **Schipper** (SP) zegt dat de afwijkingsbevoegdheid uit het raadsvoorstel 2017 kan vervallen, want dat is dan een dode letter geworden.

Wethouder **Diepeveen** denkt dat dit niet kan. Er kunnen meer situaties zijn waar economische haalbaarheid of integrale plankwaliteit of combinatie van beide aan de orde zijn. In elk project moet je het gemiddelde halen, maar er zijn kleinere ontwikkelingen denkbaar, waarvoor goede redenen zijn te bedenken om je daaraan niet te houden.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt wat de toegevoegde waarde van dit onderdeel van het voorstel is, als het college op eigen initiatief kan afwijken.

Wethouder **Diepeveen** zegt dat de waarde van een raadsbesluit hiervoor is dat de raad over een gebied besluit. Er kunnen in projecten situaties zijn, waarvoor de hardheidsclausule van belang blijft. Dat behelst dan een kleinere schaal dan een gebiedsniveau.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt wat de ruimtelijke en economische meerwaarde is voor de raad om dit gebied toe te wijzen. Wat levert het de gemeente op?

Wethouder **Diepeveen** antwoordt dat Leidsche Rijn-Centrum op dit moment functioneert als een nieuw hoofdstedelijk gebied. Dat gebied is een toekomstbestendig stedelijk gebied. Het is van belang om dat te erkennen als een hoogstedelijk gebied. Het college verwacht dat kleinere eenheden beter gedragen kunnen worden in een hoogstedelijke omgeving dan in een minder hoogstedelijke omgeving. De ruimte om de woning behoort ook tot het leefgebied. Daar bevinden zich de voorzieningen. 70% tot 80% woningzoekenden zijn een- en tweepersoonshuishoudens. Het college denkt dat Merwede niet de enige plek zal zijn waar de komende decennia een dergelijke dichtheid, een hoog voorzieningenniveau en een dergelijke kwaliteit van de openbare ruimte tot stand komen. Dat zal op meer plekken gebeuren. Ook spreekt het college met de ontwikkelaar die tweehonderd woningen in het middensegment wil bouwen.

De heer **Isik** (PvdA) stelt dat alle voorzieningen er al zijn. Welke voorzieningen moeten er nog meer worden gerealiseerd om het als hoogstedelijk gebied aan te wijzen?

Wethouder **Diepeveen** zegt dat, als er in een gebied sprake is van een hogere dichtheid, dat gebied een hoger voorzieningenniveau kan dragen. Dat heeft zijn uitwerking op het openbaar vervoer, treinstation en bussen maar ook op andere voorzieningen die er op andere plekken vaak niet mogelijk zijn.

De heer **Koning** (D66) denkt dat het hier gaat over economische haalbaarheid. Hij verwacht dat uit de gesprekken met de ontwikkelaar blijkt dat de economische haalbaarheid in het geding is. Is dat hier aan de orde? Wordt dat ook gestaafd?

Wethouder **Diepeveen** durft dit niet te zeggen.
Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat er iets valt te zeggen voor iets kleinere woningen in een bepaald gebied, zodat er tientallen woningen kunnen worden toegevoegd. Zij zou dan graag een voorstel willen zien met de keuze voor kleinere woningen, gezien de behoefte in de stad.

De heer **Koning** (D66) vraagt of mevrouw De Koning het met hem eens is dat je je meer moet richten op de eenpersoonshuishoudens en dat je niet te rigide moet vasthouden aan een gemiddelde oppervlaktenorm.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) wil naast woningen voor eenpersoonshuishoudens ook woningen bouwen voor tweepersoons- of meerpersoonshuishoudens in de middencategorie. Gemiddelden helpen daarbij om diversiteit aan te brengen.

Wethouder **Diepeveen** deelt mee dat Leidsche Rijn in het mandje overig stedelijk zit. Dat betekent een metrage van 50 tot 80. Het voorstel introduceert een gemiddelde van 65. Het voorstel voor Leidsche Rijn houdt in de bandbreedte op te rekken en op het gemiddelde van 65 uit te komen. Het maakt ook kleinere eenheden mogelijk van 40. De ontwikkeling van de stad laat dit voorstel toe.

De heer **Essabiri** (Denk) vraagt waar grote gezinnen heen kunnen, indien zij niet voor middenhuur en sociale huur in aanmerking komen. Kunnen zij dan nog een plek in Utrecht vinden?

Wethouder **Diepeveen** vindt dat het van het grootste belang is om mensen in eengezinswoningen tot verhuizing te verleiden. Mensen, waarvan de kinderen uit huis zijn, zijn op zoek naar een stedelijk kwalitatief hoogwaardig woonmilieu binnen een centrumomgeving. Dat helpt om grote gezinnen woonruimte te bieden. Ten aanzien van de exploitatietermijn 25 jaar merkt hij op dat het lastig is om over een lange tijd te bekijken wat de meerwaarde van woningen is. Dan zou je nu al moeten zeggen wat de meerwaarde over 20 jaar zou moeten zijn. Het is daarom verstandig en dienende aan de woningzoekenden om de exploitatietermijn op te rekken, want daarmee wordt iets goeds bereikt. Het is redelijk om voor een vermindering van de afdracht van grofweg 3000 euro per woning een vijf jaar langere exploitatietermijn te vragen. In de evaluatie is veel aandacht besteed aan de maximale en minimale inkomenseis voor het huren van een woning. Daarbij oriënteert het college zich niet alleen op de markt maar kijkt het ook naar het Nibud. Die organisatie waarschuwt voor een te hoge woonquote. Het actieplan is bedoeld om mensen, die voor een sociale huurwoning te veel verdienen, enige bescherming te bieden door een gereguleerd middenhuursegment . Mensen die een inkomen verdienen beneden de liberalisatiegrens mogen ook enig beroep doen op de middenhuur. Het college werkt eraan om het middensegment uit te breiden. Mensen met een inkomen beneden de liberalisatiegrens kunnen in de sociale huursector terecht.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt wat er voor mensen wordt gedaan die nog niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning of onvoldoende verdienen voor de middenhuursector.

Wethouder **Diepeveen** zegt dat dit een heel moeilijke categorie is. Hiervoor kan loting eventueel uitkomst brengen. In de inkomensvoorrangsregeling en de berekening van het inkomen heeft het college rekening gehouden met de positie van de zzp'ers. De regeling voor zzp'ers loopt parallel met die voor mensen in loondienst. Ook wordt er rekening gehouden met schuldposities. Daarmee wordt weigering voor verhuur aan zzp'ers tegengegaan.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) hoort vaak signalen over weigering van verhuur. Verhuurders zijn nog steeds vrij om niet te verhuren aan zzp'ers. Is er ook een verbod op discriminatie bij verhuur aan zzp'ers in het actieplan?

Wethouder **Diepeveen** zou die signalen graag horen, zodat het college aan de hand van concrete voorbeelden het gesprek met verhuurders kan aangaan. Er gaan vaak dingen mis bij de servicekosten. Drie kwart van de klagers krijgt van de huurcommissie gelijk. Het college wil kijken

naar maximering van de servicekosten in het actieplan, maar hij vraagt zich af of dat juridisch kan worden verankerd. Het wettelijke kader zegt dat de werkelijke kosten doorberekend mogen worden. In het kader van de studentenhuisvesting is het college een soort anterieure overeenkomst aan het opstellen, waarbij de basis is dat er naar gebruik moet worden betaald. Er mag ook niet gemeubileerd worden verhuurd. In het eerstvolgende bericht over het actieplan Studentenhuisvesting wordt de raad daarover geïnformeerd.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt of de wethouder voor de raadsvergadering opties uiteen kan zetten. Zij zou die opties in het actieplan Middenhuur willen verankeren.

Wethouder **Diepeveen** antwoordt dat er op dit moment geen opties zijn, maar hij wil voor de raadsbehandeling via een raadsbrief op het punt van de servicekosten terugkomen. Hij ziet de informatie van de heer Schipper tegemoet en hoopt dat het college hiermee iets kan doen. Er is goede reden om met de corporaties prestatieafspraken voor de middenhuur te maken. Een volkshuisvestelijke instelling houdt niet op bij verhuur beneden de liberalisatiegrens. Er vinden gesprekken plaats met ontwikkelaars om systemen beter op elkaar te laten aansluiten. Er wordt gewerkt aan de uitkomst van de evaluatie daarover. Met nieuwe huurders in het middensegment zijn gesprekken gevoerd over het actieplan. Ook een huurorganisatie heeft waardevolle suggesties gegeven. Verhuurders mogen instrumenten inzetten boven op de inkomenseisen. Als je de maximale of minimale inkomenseis te ver omlaag brengt, dan zijn verhuurders meer geneigd om sluipweggetjes te zoeken. Als er wettelijke mogelijkheden zijn, dan kan het college iets aan de sluipweggetjes doen. Er kunnen ook afspraken worden gemaakt met partijen.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de gemeente de samenwerkingsovereenkomst met partijen kan ontbinden, indien ontwikkelaars sluipweggetjes gaan bewandelen.

Wethouder **Diepeveen** kan overeenkomsten ontbinden, indien partijen zich niet houden aan gemaakte afspraken.

De heer **Dijkstra** (CDA) vraagt naar de onderbouwing van het niet verder omlaag willen brengen van de inkomenseis.

Mevrouw **Snippe** (PvdD) vraagt welke sluiproutes er zijn. Die kunnen toch worden tegengegaan door middel van het ontbinden van overeenkomsten?

Wethouder **Diepeveen** zegt dat het naar beneden bijstellen van de inkomenseis beleggers onvoldoende zekerheid biedt. Dan gaan zij de zekerheid op een andere manier inbouwen. Dat kan door het voortrekken van personen met de naar verwachting grootste inkomenssprong. Een net afgestudeerde academicus is dan sneller aan de beurt dan bijvoorbeeld een loodgieter met een stabiel inkomen. Het college stelt een verantwoorde verlaging van de minimale en maximale inkomenseis voor. Hij zegt toe dat het college met de marktpartijen een aantal pilots gaat bespreken, zodat preciezer wordt bekeken voor welke doelgroep een verlaging van 42 naar 36 een uitkomst kan bieden. Daarbij wordt meegenomen onder welke aanvullende voorwaarden dat zal kunnen. Spreker zegt dat het college sluipwegen tegenhoudt door 42 maal de maandhuur te hanteren. Het college blijft bij het actieplan de vinger aan de pols houden. Daar is alle reden toe.

De heer **Van der Marel** (VVD) vraagt of een verhuurder die onzeker is over inkomen en toekomstverwachtingen van een huurder sneller geneigd is om een tijdelijke huurovereenkomst aan te bieden. Dat is onwenselijk. Kan de gemeente hieraan iets doen, indien de huur steeds op tijd wordt betaald?
Wethouder **Diepeveen** merkt op dat deze vraag in een pilot kan worden meegenomen. Berekeningsmethodes voor toekomstige grondwaarden zijn er wel. De parameters voor inflatie en marktontwikkelingen over twintig jaar zijn ingewikkeld. Gesprekken tussen gemeenten en

ontwikkelaars leiden niet tot eenduidige standpunten. Het afzien van waardestijging van de woningen door de gemeente in ruil voor vijf jaar extra exploitatie is het beste dat het college kan aanbieden. Er is geen sprake van kwaliteitsvermindering, want er is een bouwbesluit en er zijn bovenwettelijke eisen en afspraken die goed zijn vastgelegd. De inflatie moet goed in de gaten worden gehouden, waarbij bekeken moet worden wat dit betekent voor de bouwkosten.

Tweede termijn
De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) komt met een amendement om Leidsche Rijn uit het raadsvoorstel te schrappen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) komt met een aantal voorstellen over het niet verder verhogen van de bovengrens van middenhuur. De 1% moet uit het voorstel worden geschrapt. Ook komt de fractie met de verlaging van de inkomenseis. Er wordt een pilot gestart met de intentie om die zo snel mogelijk te evalueren om tot een verlaging van de inkomenseis te komen. Verder denkt zij aan het vastleggen van de servicekosten, afhankelijk van de raadsbrief van de wethouder hierover.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) merkt op dat er veel voorstellen zijn, waaraan verschillende fracties gezamenlijk kunnen werken. Hij wil met een voorstel komen over het aanwijzen van hoogstedelijke gebieden. De fractie wil liever dat dit niet gebeurt.

De heer **Isik** (PvdA) komt met een voorstel om de 1% te schrappen. Voor de evaluatie na vijf jaar volgt een motie. Verder stelt hij zich achter de standpunten van GroenLinks, Student&Starter en de ChristenUnie.

De heer **Koning**(D66) vraagt de heer Isik wat zijn motie toevoegt. Het hele plan wordt toch tweejaarlijks geëvalueerd.

De heer **Isik** (PvdA) wil elke vijf jaar bekijken hoe de woningportefeuille van een ontwikkelaar erbij staat. Is het aantal huurwoningen nog intact, hoe is de huurprijsontwikkeling die is afgesproken? Op basis van die gegevens kan beleid eventueel worden bijgesteld.

De heer **Koning** (D66) vraagt de wethouder of deze vraag in de tweejaarlijkse evaluatie kan worden meegenomen.

De heer **Isik** (PvdA) geeft aan dat hij een duidelijke toezegging van de wethouder wil krijgen.

Wethouder **Diepeveen** vindt het zinnig om huurstijging, aantallen woningen en huurprijsniveau mee te nemen in de tweejaarlijkse evaluatie.

Het lijkt de **voorzitter** duidelijk dat dit onderwerp een B-punt in de raad zal worden. Hiervoor wordt een uur in de raadsvergadering uitgetrokken. De wethouder heeft toegezegd voor de raadsvergadering met een brief te komen over de servicekosten en opties om deze te beteugelen door acties van de gemeente. Er komt een schriftelijk antwoord op de vraag naar de juridische mogelijkheid van de terugwerkende kracht in beslispunt 3. In de tweejaarlijkse evaluatie worden aantallen woningen, het huurprijsniveau en de huurstijging meegenomen.

7. Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht in verband met Wet opkoopbescherming, verlagen van het percentage te verloten woningen en een aantal technische wijzigingen; toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

De **voorzitter** heropent de vergadering om 13.45 uur.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) zegt dat steeds meer mensen van de woningmarkt worden weggedrukt door beleggers met rendementslust en een goed gevulde portemonnee. Daarom moet de gemeente ingrijpen. Het is goed om te zien dat dit nu gebeurt. Er wordt een uitzondering gemaakt voor ouders die een woning kopen om aan een kind te verhuren. Geldt die uitzondering ook nog, indien de woning groot genoeg is om een paar studiegenoten van het kind in te laten trekken of is er dan wel een vergunning nodig? Gaan beleggers zich niet begeven boven de WOZ-waarde van 440.000 euro? Dat kan extra concurrentie voor doorstromers betekenen die hun starterswoning willen verruilen voor iets groters en iets mooiers. Moet en kan die grens niet verder omhoog?

De heer **Isik** (PvdA) vraagt aan welke grens de heer Koppelaar denkt.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) kan hieraan geen concreet bedrag hangen. Het is ook de vraag wat bij de rechter stand houdt.

De heer **Van der Marel** (VVD) vindt dat het nieuwe wetgeving betreft die nog haar weg moet vinden. De wethouder heeft het bedrag goed onderbouwd.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) denkt dat de vraag of het stand houdt bij de rechter ook bij dit bedrag kan worden gesteld. Dan wil zijn fractie hoger inzetten in plaats van voorzichtig in te zetten.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vindt dat er zo ambitieus mogelijk moet worden ingezet. Maar het is niet zo dat er nu voorzichtig wordt ingezet. Utrecht zet hoger in dan Den Haag en Rotterdam in. Utrecht zit echt in de voorhoede.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt het jammer dat het percentage te verloten huurwoningen wordt verlaagd naar 10%. Hiermee wordt de kans op een sociale huurwoning voor een grote groep starters een stuk kleiner. De afgelopen jaren werden vooral starterswoningen verloot. Daarmee blijkt loten vooral een geschikt instrument, waarmee starterswoningen bij starters terechtkomen. Deelt de wethouder deze analyse? Is het daarom niet zonde dat het percentage te verloten woningen omlaaggaat als gevolg van dit raadsvoorstel? Moet niet alles op alles worden gezet om ervoor te zorgen dat starterswoningen bij starters terechtkomen? Dat wordt toch ook voor seniorenwoningen en grote gezinswoningen gedaan? Alleen vertrouwen op wachttijd is niet voldoende, want bij twaalf jaar wachttijd is er straks geen starter meer. Loten is bewezen effectief om starterswoningen bij starters te krijgen.

De heer **Isik** (PvdA) was niet altijd voorstander van loting. Is het niet oneerlijk dat een starter een woning krijgt door middel van loting, terwijl er heel veel mensen op de wachtlijst staan voor een woning?

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt het niet oneerlijk, want de mensen op de wachtlijst kunnen ook meedoen om een lootwoningen te krijgen. Mensen die twaalf jaar op de wachtlijst staan, hebben niets aan een starterswoning, want die willen in aanmerking komen voor een gezinswoning.

De heer **Schipper** (SP) heeft eerder gepleit voor het toepassen van een jongerenlabel in plaats van een loting, omdat dit vrij weinig gebeurt.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) staat in zijn recht voor de punten, waarvoor zijn fractie opkomt. Het is belangrijk om het over dit onderwerp te hebben, omdat de STUW een brief heeft gestuurd, waarin de raad wordt opgeroepen om het percentage niet te verlagen omdat het instrument werkt.

De heer **Van der Marel** (VVD) suggereert dat er met een amendement kan worden gekomen. Bekeken kan worden of partijen hun mening hebben veranderd.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) was al van plan om een amendement aan te kondigen. Dat doet hij hierbij dan alvast. Hij begrijpt de vrees van andere partijen dat loting ten koste kan gaan van mensen die een lange wachttijd hebben opgebouwd. Kan er duidelijk worden afgebakend dat starterswoningen moeten worden verloot? Zijn er mogelijkheden hiervoor? De fractie komt bij de raadsbehandeling met een amendement om het lotingspercentage op 20% te houden dat in lijn is met de rest van de regio en wat de corporaties ook graag willen. De gemeente zet zich al lange tijd in voor vergunningsvrij wonen voor drie personen. Met dit voorstel wordt dit net niet mogelijk gemaakt. Staat het college ervoor open om af te zien van de leefbaarheidstoets bij bewoning door drie personen? Kamerbewoning leidt niet automatisch tot overlast. Daarmee worden nette kamerbewoners tekort gedaan. Als het college wil vasthouden aan de leefbaarheidstoets, dan overweegt zijn fractie om met een voorstel te komen om ervoor te zorgen dat vergunningsvrij wonen voor drie personen mogelijk wordt gemaakt.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) denkt dat de fractie van de heer Koppelaar een voorstel moet doen over de leefbaarheidstoets, indien hij daarmee moeite heeft. Indien hij vergunningsvrij wil laten wonen, dan worden studenten en starters niet meer beschermd tegen slechte verhuurders. Ook kunnen er minder eisen worden gesteld aan de omvang van de woning, aan de geluidsisolatie en de bestuurlijke boete. Waarom gaat zijn fractie zo ver? Wat is het belang van een student of een starter hierbij?

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt het vanzelfsprekend dat bij verhuur van een kamer, een studio of een gezinswoning er regels zijn, waaraan je je als verhuurder hebt te houden. Zonder vergunning moet je je ook aan het huurrecht houden.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat de gemeente extra voorwaarden via een vergunning aan een verhuurder kan stellen. De bestuurlijke boete is nodig en kan alleen maar worden opgelegd, indien er een vergunning is. De fractie van de heer Koppelaar moet niet lichtzinnig de vergunning weglaten.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt dat er meer ruimte moet zijn om op een efficiëntere manier mensen een dak boven het hoofd te bieden. Blijkbaar wil GroenLinks dat niet.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de fractie naar het standpunt van het huurteam wil kijken.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) kan niet met het raadsvoorstel instemmen. Kan de wethouder de fractie nog enigszins tegemoetkomen, zodat er met het hele voorstel kan worden ingestemd?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat bijna iedereen briefjes in zijn bus heeft gekregen van beleggers die de woning willen opkopen. Vandaag is het een mooie dag om het raadsvoorstel voor de invoering van de opkoopbescherming te bespreken. Tegelijkertijd doen Amsterdam, Groningen en Arnhem dat ook. Zij is blij dat Utrecht ervoor heeft gekozen om de hele stad te beschermen. Opkoopbescherming steunt GroenLinks van harte. De woningnood is hoog en de druk is op alle gemeenten heel hoog. GroenLinks maakt zich zorgen dat bij deze grens er extra druk op de grens net erboven ontstaat. De grens moet zo ambitieus mogelijk worden vastgesteld als de wet het toelaat. Het is goed om ongeveer gelijk op te lopen met andere grote steden om te voorkomen dat de beleggers hun slag in andere steden slaan. Collega's van GroenLinks in Amsterdam hebben voorgesteld om te onderzoeken of de grens van 60% verhoogd kan worden naar 80%. Wat zou de wethouder ervan vinden om te onderzoeken of 80% van de woningen kan worden beschermd?

De heer **Koning** (D66) zegt dat er geen grondslag wordt voorgeschreven, op basis waarvan de gemeente kan bepalen wat de definitie van schaarste is. Of het 80% moet zijn, durft hij niet te zeggen. Zou de wethouder het ermee eens zijn om informatie op te vragen om te voorkomen dat er straks een situatie ontstaat dat er onvoldoende woonruimte voor nieuwe mensen kan worden toegevoegd?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) wil de grens ambitieus stellen. Als 80% van de woonruimte wordt beschermd, dan kom je uit op 550.000 euro WOZ-waarde. Daarmee kunnen meer mensen worden beschermd. Het is goed om dat te gaan doen.

De heer **Koning (D66)** denkt dat dit een bespreekbaar voorstel kan zijn.

De heer **Isik** (PvdA) zou het bedrag liever willen verhogen naar 600.000 euro à 650.000 euro.

Mevrouw **De Koning** heeft het over WOZ-waarde. Een woning wordt vaak voor een heel andere prijs verkocht. 550.000 euro WOZ-waarde betekent 700.000 euro of 800.000 euro Fundaprijs. In die zin is zij het eens met de heer Isik. De raad moet niet voor de rechter bepalen wat juridisch houdbaar is. Daarom vraagt zij de wethouder of hij kan toetsen of de bedragen houdbaar zijn.

De heer **Van der Marel** (VVD) vraagt over hoeveel woningen het gaat, indien woningen van 650.000 euro of 700.000 euro worden beschermd. Het gaat dan over ongeveer tien woningen per jaar? Is dat nog beschermingswaardig?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat bij 80% bescherming van de woningvoorraad beleggers voor 20% meer ruimte hebben. Welke mogelijkheden ziet de wethouder om het bedrag nog iets meer op te voeren? Kan de wethouder in zijn lobby voor eerlijker woonbeleid meenemen dat het niet heel rechtvaardig is dat je een huis mag kopen voor kinderen en kleinkinderen en dat daardoor andere kinderen minder kansen krijgen? GroenLinks vindt dat het verloten van woningen onrechtvaardig is om woningen als een lot uit de loterij te behandelen. Als de een geluk heeft, dan heeft de ander pech en moet dan langer wachten. Haar fractie is blij dat het percentage voor loting wordt verlaagd.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) is benieuwd hoe GroenLinks de input van de corporaties weegt die zelf aangeven dat de 20% in stand moet blijven.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) ziet net als de corporaties dat het heel belangrijk is om ook jongeren een plek te geven in deze stad. Met 10% loting toegespitst op jongeren alleen kan best wat worden gedaan. Je kunt ook jongeren een label geven, waardoor zij voorrang krijgen. Dan

hoeft er geen onrechtvaardig middel, zoals loting, te worden gebruikt. Daarom vindt zij een lager percentage loting heel goed.
De heer **Koning** (D66) wil van GroenLinks weten hoeveel woningen er niet zouden zijn toegekend aan jongeren, als het percentage te verloten woningen niet naar 20% was opgetrokken. Hij heeft het nagevraagd en het zijn er 307. 307 jongeren die op de wachtlijst stonden, hadden geen woning in het sociale segment gekregen. Zij zouden het slachtoffer geworden zijn van het voorstel om het percentage te verlagen. GroenLinks maakt hierbij een bijzondere keuze.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) is voor woningen voor jongeren. Haar fractie vindt dat die eerlijk kunnen worden toegewezen door een eerlijk voorrangssysteem voor jongeren. Het is niet eerlijk dat de ene persoon geluk heeft en binnen een maand een woning heeft en dat een ander niet weet wanneer hij eindelijk aan de beurt zal zijn. Naast de 307 jongeren die een woning hebben gevonden, zijn er misschien 308 die pech hebben gehad. Zij hebben geen zekerheid over de termijn voor het verkrijgen van een woning.

De heer **Koning** (D66) weet zeker dat die 307 jongeren geen woning hadden gekregen zonder het lotingspercentage van 20%. Die jongeren hadden twaalf jaar op de wachtlijst moeten staan.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) wil graag samen met D66 een voorstel schrijven om jongeren voorrang te geven bij het verkrijgen van een woning met labels in plaats van verkrijging van een woning via loting. GroenLinks denkt dat het heel belangrijk is om huurders te beschermen tegen slechte verhuurders. Een vergunningsstelsel helpt door eisen te stellen aan goed verhuurderschap. Er kunnen boetes worden opgelegd als verhuurders zich misdragen. Er kunnen bij voorbaat eisen worden gesteld aan de oppervlaktes en isolatie van de woningen. Het is goed om de vergunning in stand te houden. Als de aanvraag van een vergunning te belemmerend is, omdat er veel woningen aan drie personen verhuurd kunnen worden, dan kan zij zich daarin vinden. Dan moet naar een zo licht mogelijke toets worden gekeken. Dat is in het voorstel opgenomen. Dat steunt zij.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vindt dat GroenLinks jongeren in de kou laat staan. Woningen die worden omgezet, zijn de afgelopen jaren door strengere regels drastisch afgenomen. Het is heel moeilijk om met drie mensen legaal te kunnen samenwonen. Mensen gaan dat illegaal doen. Een van de drie mensen laat zich dan niet inschrijven bij de gemeente. Wat vindt GroenLinks dan van goed verhuurderschap?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) zegt dat het voorstel het gemakkelijker maakt om met drie personen te wonen. Daarmee schep je meer mogelijkheden om te wonen, ook voor jongeren. Daarmee laat GroenLinks zeker jongeren niet in de kou staan. Haar fractie is ervan overtuigd dat jongeren behoefte hebben aan een goede woning, waarbij uitbuiting niet aan de orde is. Helaas is dat vaak in de stad aanwezig. Het is onverstandig om de belangrijkste bescherming tegen verhuurders te schrappen.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) zegt dat er een huurcommissie is die kan oordelen over dit soort misstanden.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks antwoordt dat de huurcommissie alleen maar kan toetsen op wat er bij wet is geregeld. Ook kan de commissie toetsen op misstanden als je een vergunning hebt. Als je regels, verplichtingen en de bescherming van een vergunning weghaalt, dan kan een huurcommissie de huurder minder beschermen.

De heer **Koning** (D66) zegt dat de leefbaarheidstoets nog steeds in lichte vorm aanwezig is. Hoe vaak is er iets aan de hand in een huis waar drie mensen samenwonen? Leidt dat tot overlast in de buurt?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) begrijpt niet waarom mensen zo lichtvaardig een vergunning willen afschaffen die heel goed werkt bij het beschermen van huurders. De opkoopbescherming is een groot goed in de stad. Toch leest zij vage teksten over de handhaving ervan. Kan de wethouder toezeggen dat de handhaving van de opkoopbescherming prioriteit krijgt? Misschien is het voor de gemeente kostenneutraal, omdat zij boetes kan uitdelen die de tijd voor handhaving kan compenseren.

De heer **Koning** (D66) kan niet met alle maatregelen uit de voeten, omdat zij het niet makkelijker maar soms moeilijker maken voor starters om een huis te huren of te kopen. Het voorstel halveert de kans om een woning in de sociale sector te verkrijgen. 20% verloting gaat naar 10%. Hij doet een moreel appel op de raad om daarin niet mee te gaan. De brief van STUW aan de kant te schuiven, is onverantwoord.

De heer **Isik** (PvdA) vindt het onverantwoord dat onder dit college in de stad huizen worden gebouwd tussen 700.000 euro tot 1,3 miljoen euro. Hoe kan D66 vragen om het lotingspercentage aan te passen? Die fractie moet de projectontwikkelaars vragen om goedkope woningen te realiseren.

De heer **Koning** (D66) hoort dit van een raadslid van een partij die heeft gestemd tegen een woningbouwproject van zesduizend huizen, waarin 60% van de woningen gereguleerd wordt. Dat zijn de woningen waarvan de PvdA vindt dat er zo weinig gebouwd worden.

De heer **Isik** (PvdA) heeft in de raad vaak voorstellen gedaan in het kader van de betaalbaarheid en het bouwen van woningen voor studenten en starters. D66 heeft niet ingestemd met moties of amendementen van de PvdA.

De heer **Koning** (D66) vindt het niet consequent om na twee jaar het percentage te verloten woningen terug te draaien. Er moet voor worden gezorgd dat de betaalbare huurwoningen ook beschikbaar zijn voor de jongste mensen in deze stad, die de moeilijkste positie hebben op de woningmarkt.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt om geen woningen van 1,3 miljoen euro te bouwen maar woningen tot 500.000 euro voor de doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt.

De heer **Koning** (D66) is hier aanwezig om de huisvestingsverordening te bespreken. Hij ziet dat er veel woningen worden gebouwd in de sociale sfeer en het middensegment. Het is hard nodig dat mensen kunnen samenwonen. Het is niet waar dat mensen de omgeving overlast aandoen. D66 wil geen vergunning voor het samenwonen met drie personen. Dat Amsterdam de grens van 60% hanteert, betekent niet dat Utrecht dat ook moet doen. Utrecht moet niet een dermate hoog percentage hanteren dat het splitsen en efficiënter inzetten van de bestaande woningen in het geding komen.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) vindt het goed om voorstellen voor de opkoopbescherming te doen. Wordt 40% van de woningmarkt, die niet wordt beschermd, aantrekkelijker voor beleggers? Ook mensen in die categorie moeten een plek kunnen krijgen. Zijn fractie vindt de grens van 440.000 euro in de huidige woningmarkt te laag. De 80%-norm is logischer, want dan kom je op 558.000 euro uit.

De heer **Van der Marel** (VVD) zegt dat beleggers niet naar duurdere woningen vluchten, omdat zij daarop geen rendement meer kunnen behalen. De tweemaal NHG-grens is in het actieplan bedoeld voor betaalbare koop.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) moet nog zien dat beleggers geen woningen meer kopen bij hoge prijzen. De berichten in de afgelopen jaren geven aan dat een kwart tot een derde van de woningen op de markt door beleggers worden opgekocht. De fractie wil met een amendement komen om de grens op 558.000 te stellen. Dat het college kiest voor de WOZ-waarde begrijpt hij, omdat het een getal is dat vastgesteld is. Iedereen weet wat het is en iedereen kan het opzoeken. Hij vindt dat de raad niet consequent bezig is, indien het lotingspercentage naar 10% wordt teruggebracht.

De heer **Schipper** (SP) kan zich aansluiten bij het betoog van de heer Wijmenga. Voor het lotingspercentage doet hij dat niet, want daarvoor kan hij zich aansluiten bij GroenLinks. Het voorstel vindt hij evenwichtig. Voor de opkoopbescherming kan worden gekeken naar een hoger bedrag aan WOZ-waarde.

De heer **Van der Marel** (VVD) heeft principiële moeite met dit soort marktverstorende maatregelen. Wat wil de gemeente bereiken met de opkoopbescherming? Het voorkomen van verdere prijsopdrijving, het beschermen van koopstarters of doorstromers op de koopwoningenmarkt of het voorkomen van verdere verslechtering van de leefbaarheid? Voor de VVD zijn primair de doorstroming, het maken van een wooncarrière en het creëren van vermogen van belang. Hij verwacht van de wethouder dat tegen de tijd dat de huisvestingsverordening wordt herzien er een stroom van relevante data naar de raad komt. Dat is van belang om te bekijken of de opkoopbescherming effectief is. Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet wordt in 2027 geschrapt. De opkoopbescherming loopt dan in de gemeentelijke verordening nog twee jaar door. Waarom is dat?

De heer **Isik** (PvdA) opent een meldpunt tegen malafide verhuurders, omdat de partij merkt dat er misbruik wordt gemaakt van de schaarste aan woningen in de stad. De fractie wil graag een verhuurvergunning voor de hele stad hebben. Het doel hiervan is om de betaalbare huurwoningen te waarborgen in deze stad en goed verhuurderschap af te dwingen. De opkoopbescherming steunt hij, hoewel de WOZ-waarde te laag is. Hij zou die waarde naar 600.000 euro tot 650.000 euro willen brengen. Wat denkt de wethouder ervan om de opkoopbescherming voor de Utrechtse regio in te voeren, omdat de huisvestingsverordening een regionale aard heeft? Kan de opkoopbescherming ook voor nieuwbouwwoningen gelden? De lichte vergunning wil hij ongewijzigd laten voor twee personen. De leefbaarheidstoets baart hem zorgen. Er moeten goedkopere woningen worden gebouwd voor starters en studenten in plaats van woningen voor 1,3 miljoen euro. Als drie personen dertig jaar in een huurwoning blijven wonen, hoe wordt dan geregeld dat deze personen doorstromen? De PvdA is geen voorstander van loting van huurwoningen in de sociale sector, want twaalf jaar wachttijd om een sociale woning te bemachtigen, is niet goed.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) zegt dat de corporaties ook hebben aangegeven dat de loting nauwelijks invloed heeft op de wachttijd. Dat is geen argument om tegen het verloten van woningen te zijn.

De heer **Isik** (PvdA) vindt het allemaal lapmiddelen. Dat zijn geen duurzame oplossingen. De PvdA kiest daarvoor. Het beleid van D66 moet worden aangepast door goedkopere woningen te bouwen voor studenten en starters.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) is het hiermee eens. Die goedkope woningen zijn niet morgen gebouwd. In de tussentijd moet er op andere manieren naar een oplossing worden gezocht. Dan is loting juist zo'n oplossing. Waarom sluit de PvdA deze oplossing dan uit?

De heer **Isik** (PvdA) sluit niets uit. Hij heeft voorstellen gedaan om 40-40-20 te bouwen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Als dit door de andere fracties was geaccepteerd, dan waren er meer woningen gebouwd voor starters en studenten.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) vraagt of de heer Isik bereid is om samen met zijn fractie te kijken naar een loting van woningen.

De heer **Isik** (PvdA) antwoordt dat loting geen oplossing is maar een lapmiddel. Zijn fractie zoekt naar een duurzame oplossing.

De heer **Dijkstra** (CDA) vraagt of per wijk moet worden bekeken waar de opkoopbescherming misschien het meeste effect heeft. Hoe is de wethouder tot de beslissing gekomen om de opkoopbescherming voor de hele stad te laten gelden, hoewel zijn fractie er niet tegen is? Hoe vindt de handhaving plaats? Wordt het niet een papieren werkelijkheid?

Mevrouw **Snippe** (PvdD) vraagt waarom de grens voor de opkoopbescherming niet hoger kan worden gelegd. Kan er 80% van de woningen worden beschermd tegen de opkoop door beleggers? Het is goed dat het lotingspercentage wordt verlaagd, omdat loting arbitrair en niet eerlijk is. Maatregelen die leiden tot verlichting van de woningmarkt juicht haar fractie toe, omdat er dan minder woningen gebouwd hoeven te worden. Bestaande woningen door meer mensen te laten bewonen, is een creatieve oplossing. Haar partij is kritisch op leefbaarheid en overlast. Daarom moet er een leefbaarheidstoets worden gedaan, voordat er een vergunning voor omzetting wordt gegeven.

De heer **Essabiri** (Denk) kan zich aansluiten bij de woorden van de heer Schipper. Op het punt van lotingen sluit hij zich aan bij GroenLinks en ChristenUnie. Zijn fractie ziet de oplossing in meer woningen bouwen. Loting is misschien een minimale stap in de goede richting. De onderbouwing in de brief van de corporaties hiervoor is voor hem onvoldoende. De fractie ziet D66 niet aan zijn zijde om bij de nieuwe gebiedsontwikkelingen te stemmen voor meer sociale huur. D66 moet zijn fractie niet ervan beschuldigen dat die niet voor huisvesting voor jongeren is. Juist zijn fractie heeft hiervoor gepleit.

De heer **Koning** (D66) zegt dat 40-40-20 in de praktijk niet wordt gehaald. Het college wijkt in ieder plan hiervan af en komt dan uit op een lager percentage sociale huur.

De heer **Essabiri** (SP) zegt dat de gemeente de macht heeft om goede voorwaarden voor de ontwikkeling van gebieden te stellen. Als een politieke partij daarin niet wil meegaan, dan legt zijn fractie de verantwoordelijkheid daar meer.

Wethouder **Diepeveen** merkt op dat de onderbouwing voor de grenswaarde voor de opkoopbescherming de rechterlijke toets moet kunnen doorstaan. Er is mogelijk een perspectief voor meer bescherming. Het college is uiteindelijk tot de opkoopbescherming van 60% gekomen. WOZ-waarde is een duidelijke maatstaf, een objectief vastgesteld iets. Iedereen kan de waarde opvragen. De marktwaarde gaat daar in de praktijk bovenuit. Daarmee wordt een hoger segment beschermd. De wet zegt dat de goedkope en middeldure koopwoningen beschermd mogen worden. Daarmee is de bescherming van 60% van de woningen gerechtvaardigd. De VNG adviseert de gemeenten om de systematiek van twee derde een derde te hanteren. Dat komt dan uit op 60%. Onderzoek van een systematiek om te komen tot 80% bescherming van de woningen moet met andere steden worden aangepakt. Daarvoor dient een motie te worden ingediend.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) vraagt waarom het college niet kiest voor een ambitieuzer niveau dan 60%, omdat andere steden dat ook doen.

De heer **Koning** (D66) vraagt of de wethouder juridische risico's ziet bij een hoger percentage.

De heer **Isik** (PvdA) vraagt of de bescherming niet voor de hele stad kan gelden.

De heer **Dijkstra** (CDA) vraagt de wethouder het voorgestelde percentage te verdedigen. De fracties kunnen daarin meegaan of alsnog een motie indienen.

De heer **Van der Marel** (VVD) vraagt D66 of het percentage van 80% bescherming niet leidt tot huizen met een WOZ-waarde van 650.000 euro. Dat is toch niet middelduur?

Wethouder **Diepeveen** heeft het percentage goed onderbouwd. Hij heeft gekeken naar de bestedingsruimte van koopstarters. Ook is gekeken naar de transacties van koopstarters in de afgelopen jaren. Die transacties liggen rond de 366.000 euro. Ook is gekeken naar de investeringsbereidheid van beleggers. Die ligt rond 450.000 euro. Er is gekeken naar de 60%-methode van Amsterdam, omdat in het kader van de decentralisatie van het woonbeleid bekeken is of de grote steden met elkaar zouden kunnen optrekken. Dat bleek niet haalbaar. De woningmarkt verschilt te veel van elkaar. Die van Utrecht en Amsterdam lijken het meest op elkaar. Daarom is bij de WOZ-methode van Amsterdam aangesloten. Ook is naar een mogelijk waterbedeffect in het hogere segment gekeken. Ook is nog naar het VNG-advies gekeken. Zo is het college op 440.000 euro uitgekomen. Via een motie kan samen met Amsterdam verder onderzoek worden gedaan naar een hoger percentage voor de bescherming van de woningvoorraad. Hij zou willen voorstellen om de WOZ-waarde van 2021 eerder toe te passen. Dan kan het bedrag worden opgehoogd.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt zich af of de indexering het maximale voor dit moment is. Zou het haalbaar zijn om het percentage op 70% vast te stellen, gezien de percentages in Amsterdam en Arnhem? Is dat juridisch houdbaar?

Wethouder **Diepeveen** antwoordt dat Amsterdam, Utrecht en Groningen het hoogste niveau hanteren. Hij ziet niet dat het college 70% in voldoende mate kan onderbouwen. Ook wil hij de regeling snel in werking laten treden. Hij zegt toe voor de raadsbehandeling schriftelijk terug te komen op juridische mogelijkheden voor een hoger percentage. Ook bekijkt hij of er bij andere steden aanvullende informatie beschikbaar is.

De heer **Van der Marel** (VVD) denkt dat volgend jaar juli bij het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening het een goed moment is om te bekijken hoe de regeling komend jaar gaat werken. Dan zie je vanzelf of het percentage moet worden aangepast.

Wethouder **Diepeveen** zegt dat de ervaringen in het onderzoek met Amsterdam naar een hoger percentage kunnen worden meegenomen. De opkoopbescherming is in de Huisvestingswet gelimiteerd tot goedkoop en middelduur. De bedoeling van de opkoopbescherming is bedoeld om koopstarters te beschermen. De zelfbewoningsplicht is gericht op het voorkomen van een te snelle doorverkoop en speculatie. Nieuwbouwwoningen vallen niet onder de opkoopbescherming. Voor de nieuwbouw geldt de zelfbewoningsplicht en de anterieure overeenkomsten. Hij verwacht in de regio een snelle opvolging en een snelle doorvoering van de opkoopbescherming, waarbij men geneigd is zo veel mogelijk aan te sluiten bij het Utrechtse model. Ambtelijk ondersteunt de gemeente de regio om ervoor te zorgen dat die kan profiteren van het voorwerk dat door de gemeente is verricht. De Huisvestingsverordening loopt twee jaar door na het schrappen van hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. De wetgever heeft dat zo geregeld. Dat heeft te maken met een zekere mate van continuïteit en bescherming. Heel veel gemeenten zijn met deze regeling bezig, zodat dit zal leiden tot veel data. Het college zal de ontwikkelingen de komende tijd goed volgen. Er is een vergunning vereist als er meer bevriende studenten in de door de ouders aangekochte woning komen wonen. Er is eigenlijk geen vrijheid om de vergunning te weigeren. Hij

hoort graag of de raad een lobby wenst om dit tegen te gaan. Het college gaat bekijken of er op bepaalde plekken dingen gebeuren zonder dat er vergunningen worden aangevraagd en het verhuurverbod wordt overtreden. Voorlopig is er 70.000 euro beschikbaar voor handhaving via herschikking van middelen. In 2022 wordt er in beeld gebracht hoeveel budget benodigd is. Vanaf 2023 wordt geprobeerd extra middelen hiervoor vrij te maken via voorstellen in de voorjaarsnota en de begroting, zodat vanaf dat tijdstip actief kan worden gehandhaafd. Dat gaat dan via bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom in het geval van verhuren zonder vergunningen. 70% van de verlote woningen komt terecht bij een- en tweekamerwoningen. 10% komt terecht bij driekamerappartementen. Er kan met het jongerenlabel worden gewerkt. Er is dan sprake van afspraken met woningcorporaties. 10% te verloten woningen kan met afspraken met corporaties over jongerenlabels worden gecombineerd. Het advies van STUW neemt hij altijd serieus. Hun brief kan een aanleiding zijn om bij hen terug te komen over de jongerenlabels. Het voorstel voor een lichtere vergunning voor omzettingen vindt spreker zeer afgewogen.

Tweede termijn
De heer **Koning** (D66) vindt het goed dat de opkoopbescherming ook in deze gemeente wordt ingevoerd. De invoering is noodzakelijk om in het middenhuursegment nog meer huizen te bouwen. Hoe wordt dit gerealiseerd? Hoe staat het met het fonds, waarmee betaalbare koopwoningen langdurig betaalbaar kunnen blijven?

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) wil een voorstel maken om de opkoopbescherming nu al zo ambitieus mogelijk in te zetten. Het moet wel juridisch mogelijk zijn. Zij wacht de brief van de wethouder hierover af. Het is goed om een motie te maken om te verkennen of er niet tot 80% kan worden gekomen op langere termijn. De fractie is erg blij met dit voorstel, waarmee zij van harte zal instemmen.

De heer **Van der Marel** (VVD) vraagt of het mogelijk is om deze agendapunten op een slimmere manier aan de raad voor te leggen. Kan er per punt een oordeel worden gegeven?

De heer **Isik** (PvdA) wil de grens WOZ-waarde opkoopbescherming verhogen. Met GroenLinks wil hij hiervoor een motie maken. Hij is niet voor een motie of amendement voor de loting. Voor een lichtere vergunning voor bewoning met drie personen gaat hij iets doen. 45 minuten voor de behandeling is genoeg.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) denkt dat het ophogen van de opkoopgrens moet gebeuren.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) voelt voor het voorstel van de heer Van der Marel. Hij wil nog met voorstellen komen om vergunningvrij wonen helemaal vergunningvrij te laten voor drie personen. Hij wil een amendement maken om het percentage voor te verloten woningen op 20% houden.

De heer **Essabiri** (Denk) ziet graag dat er jongerenlabels komen. De fractie wil graag dat de wethouder met de corporaties naar aanleiding van de brief van STUW daarover in gesprek gaat. Graag een terugkoppeling over de gesprekken hierover.

Wethouder **Diepeveen** vindt dat de oproep van STUW verdient dat er afspraken over de jongerenlabels worden gemaakt. Hij hoopt dat de brief van het college serieus wordt gewogen, want hij zou willen waken voor slordige besluitvorming. Hij ziet niet dat het college op zo'n korte termijn tot een betere onderbouwing voor een andere grens zal komen. Vindt de raad het een goed idee om 1 juli 2023 te vervangen door 1 juli 2022? Hij ziet dat de raad hiermee instemt. Daardoor voelt hij zich gesteund.

De heer **Isik** (PvdA) vindt dat Utrecht de leiding kan nemen. De gemeente kan haar ambitie uiten die Amsterdam kan volgen.

Wethouder **Diepeveen** zegt dat Amsterdam en Utrecht in het hele land leidend zijn. Een eventueel onderzoek zou dan ook gezamenlijk moeten worden opgepakt. De vijf lijnen waarlangs het college tot een bedrag is gekomen, ondersteunen de uitkomst op een goede manier. Hij ziet geen ander bedrag daaruit rollen. Hij bekijkt of hij de actuele stand van zaken over het fonds voor het in stand houden van betaalbare koopwoningen in de brief kan meenemen.

Mevrouw **De Koning** (GroenLinks) vraagt of een verordening in stukjes kan worden geknipt.

Wethouder **Diepeveen** denkt dat beslispunt 2 eruit kan worden geknipt, omdat dat geen onderdeel van de verordening is. Daarover kan apart worden besloten.

De heer **Wijmenga** (ChristenUnie) zegt dat in het Reglement van Orde de mogelijkheid bestaat om een aantekening te vragen op onderdelen. Dan kan het voorstel worden gesteund maar er kan een aantekening voor bijvoorbeeld beslispunt 2 worden gevraagd. Men wordt dan geacht daartegen te hebben gestemd. Het is niet verstandig om in een raadsvoorstel te knippen.

De heer **Schipper** (SP) steunt het voorstel van de VVD.

De **Voorzitter** stelt dat er voldoende steun is voor het behandelen van het pakketje opkoopbescherming en loting en het andere pakketje, namelijk de vergunning voor wonen met drie personen. Voor deze onderwerpen wordt in de raad een uur uitgetrokken. Voor het raadsdebat komt de wethouder terug op de juridische risico's en mogelijkheden van het verhogen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming. Er komt nog een actuele stand van zaken over de middenhuur.
Zij schorst de vergadering om 17.00 uur tot 20.00 uur.

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

Datum 17 februari 2022
Locatie Raadszaal, stadhuis
Verslag door mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mw. E. Bijsterbosch, de wethouder, mw. L. van Hooijdonk, de leden, dhr. L. Bosse (PvdA), mw. R. Heijne (GL), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. T. Schipper (SP), dhr. W. Schreuder (D66), mw. T. Sturkenboom (Student&Starter), mw. L. de Vries (PvdD), dhr. J. Wijmenga (CU), mw. J. Zwinkels (CDA)

Gasten: Mw. V. van Dieren en de heer C. van der Kaaij (Extinction Rebellion Utrecht)

Afwezigen

-

8. Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis

De **voorzitter** heropent de vergadering en geeft een toelichting op agendapunt 8, burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis. Voor dit punt zijn vanavond de indieners van dit punt, Veerle van Dieren en Cock van der Kaaij van Extinction Rebellion Utrecht, aanwezig. Dit punt zal in een termijn worden behandeld.

Mevrouw **Van Dieren** refereert aan de raadsbrief van 24 januari jl. waaruit naar haar mening onvoldoende blijkt dat het onderwerp waarvoor zij vanavond aandacht vraagt, serieus wordt genomen. Zij wijst erop dat over minder dan acht jaar de grens voor opwarming van de aarde van 1,5 graad al bereikt zal zijn en zegt dat er in de volgende raadsperiode dus hard gewerkt moet worden om de transitie te kunnen realiseren. Ze vraagt welke doelstellingen Utrecht heeft, hoe die gemeten worden en hoe de gemeente de doelen wil halen. Zij zegt dat het voor een burger onmogelijk is om het beleid van de gemeente te volgen en te controleren. Hoewel in Utrecht de CO_2-uitstoot tussen 2015 en 2019 met 16% is verminderd en per inwoner zelfs met 21%, wijst ze erop dat dat niet de verdienste van Utrecht is, maar veroorzaakt wordt door het schoner worden van de elektriciteit die landelijk wordt opgewekt. Daarnaast verwacht zij dat het energieverbruik van gas in Utrecht zal gaan stijgen. Er is slechts 0,5% aan woningen van het gas afgehaald en er rijden in Utrecht minder dan 5% elektrische auto's. Zij constateert dat Utrecht ver achterloopt op de doelen die het zichzelf gesteld heeft. Om de klimaatambities te kunnen halen, is een fundamentele verandering van de levenswijze nodig en een grote omwenteling van onze manier van handelen. Dit vraagt om een transitie, maar in de raadsbrief lijkt daarvan nog weinig sprake en

daarom vraagt zij of Utrecht de eigen Klimaatnota uit 2019 nog wel serieus neemt. Zij zal de commissieleden vier vragen voorleggen aan het einde van de bijeenkomst waarop zij van de fracties binnen 14 dagen graag een schriftelijke reactie zou willen ontvangen en zij meldt dat, ook als fracties deze vragen niet beantwoorden, dat een antwoord is. Deze reacties zullen gebruikt worden voor de Utrecht klimaatbarometer, zodat de inwoners van Utrecht weten op welke partij zij kunnen stemmen. Zij hoopt dat haar zorgen serieuzer genomen worden dan het nu lijkt.

Mevrouw **De Vries** deelt de zorgen van de indieners. Ook zij vindt dat de acties beter en sneller moeten. Haar fractie is niet tevreden met het beleid van het college van de afgelopen vier jaar. Zij vraagt aan de wethouder of het college wellicht niet naar de inhoud van de Klimaatnota heeft gehandeld. De wethouder heeft namelijk zelf aangegeven dat, als het zo doorgaat, 2050 niet haalbaar zal zijn, maar zij denkt dat het naar voren halen van de deadline naar 2030 hard nodig is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wanneer een en ander uitgevoerd kan worden en wanneer de plannen klaar zijn, zegt zij dat haar fractie vorig jaar al een motie heeft ingediend met dertien punten die niemand echter mede heeft ondertekend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de PvdD de realiteit niet kwijt is, omdat de dertien punten lastig te realiseren zijn en hij graag een realistisch plan wil hebben, zegt zij het niet realistisch te vinden dat de raad eerst 2030 heeft genoemd als datum voor het realiseren van zaken uit de klimaatnota, later 2050 en nu lijkt het erop dat ook dat niet haalbaar is. Zij constateert dat het college zegt dat ieder zijn steentje moet bijdragen en dat de problemen niet op Utrechts grondgebied opgelost kunnen worden. Zij vindt het de verantwoordelijkheid van het college en de raad om kaders te stellen en doelen vast te stellen en noemt het onterecht dat individuen en burgers verantwoordelijk worden gehouden voor het oplossen van de problemen als overheden geen toereikend beleid maken. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoe zij denkt dat bij duurzame energie het probleem op eigen grond opgelost moet worden, terwijl dat nu ook niet gebeurt, verwijst zij naar de brief van het college waarin staat dat geen enkel probleem op eigen grondgebied kan worden opgelost. Zij denkt echter dat er wel degelijk meer mogelijk is in Utrecht en dat er nog veel meer zonnepanelen op daken en op geluidsschermen kunnen worden geplaatst. Zij vindt het onterecht dat burgers de troep moeten opruimen van overheden en noemt dit neoliberalisme ten top. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) welke troep de overheid zou achterlaten, zegt zij dat de overheid veel dienstbaarder moet zijn ten aanzien van de klimaatcrisis, want als men zo doorgaat, dan blijft er heel veel troep over voor de burgers. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) over welke troep zij het nu precies heeft, wijst zij op de extreme weersomstandigheden vanwege de klimaatverandering en op de stijging van de zeespiegel. Dat zijn uiteraard ook nationale aangelegenheden, maar ook in Utrecht heeft men daar zeggenschap over.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) denkt dat de samenleving degene is die de troep achterlaat en niet de gemeente.

Mevrouw **De Vries** zegt dat de samenleving wordt vormgegeven door overheden en het beleid van overheden. De overheid zou ervoor kunnen kiezen om bedrijven minder vieze uitstoot te laten veroorzaken door hogere belastingen. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of de gemeente Utrecht meer troep achterlaat dan de gemeente Woerden kan zij geen antwoord geven.

De heer **Bosse** (PvdA) constateert dat de PvdD de overheid aanvalt, maar zou graag zien dat deze inzichtelijk maakt welke troep de overheid dan achterlaat. Hij vindt dat de PvdD polariseert en overheid en burgers tegen elkaar opzet.

Mevrouw **De Vries** ontkent dit, maar zij omschrijft wat er gebeurt. Twee burgers hebben een burgeragendering gedaan om de raad op het matje te roepen en haar fractie staat erg achter het standpunt van Extinction Rebellion. Zij wil niet polariseren, maar de verantwoordelijkheden moeten op de juiste plek worden gelegd.

De heer **Bosse** (PvdA) vindt het onduidelijk welke troep de gemeente Utrecht, volgens de PvdD, nu precies achterlaat.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wijst erop dat Utrecht zijn afval naar een andere plaats brengt om te verbranden en dat telt mee als duurzame energie. Hij vraagt of de PvdD dan ook vindt dat de afvalverbrandingsinstallatie in Utrecht moet worden neergezet.

Mevrouw **De Vries** vindt dat geen goed idee, maar zou het beter vinden om minder afval te produceren en een circulaire economie in de stad na te streven. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de PvdD niet beter kan kijken wat er gedaan kan worden binnen het draagvlak in plaats van de polarisatie in te zetten, zegt zij dat dat natuurlijk mooi zou zijn. In de raadsbrief zegt het college zich bewust te zijn van de noodzaak om nu te handelen met betrekking tot klimaat en biodiversiteit. Zij vraagt de wethouder of het college dat nu met het oog op de verkiezingen schrijft, want zij heeft de indruk dat het college in de afgelopen vier jaar daar niet naar heeft gehandeld. Zij constateert dat er meer geld nodig is en vraagt waarom het programma duurzaamheid nooit is gevloeid in de afgelopen vier jaar. Op een vraag van mevrouw **Heijne** (GL) of zij het jaarplan heeft gelezen, wat ze daarvan vond en of zij het met haar eens is dat er een breed pakket bekeken moet worden om Utrecht duurzaam, klimaatbewust en biodiversiteit scherp te maken, zegt zij het daarmee eens te zijn, maar bepaalde ingrepen die haar fractie wil doen om doelen van 2050 naar 2030 te halen moeten, volgens het college, in het programma duurzaamheid worden gezocht. Zij heeft het jaarplan bekeken en vindt dat duurzame groei daarin niet voldoende wordt genoemd. Zij zou liever zien dat de gemeente stopt met investeren in constante groei, citymarketing en prestigeobjecten zoals de Vuelta. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat haar fractie van het voorstel van Extinction Rebellion vindt, zegt zij dat de raad wordt opgeroepen om voorstellen te doen. In de afgelopen jaren heeft haar fractie de motie ‘Tijd voor plan B’ ingediend waarin 13 concrete voorstellen stonden om een actieplan te maken. Die motie wil zij opnieuw indienen en verder wil zij een klimaatburgerberaad instellen. De drie punten die de initiatiefnemers nu indienen kunnen daarin uitgevoerd worden en ze vraagt de wethouder of deze daar werk van gaat maken. Zo niet, dan zal zij ook daarvoor een motie indienen.

De heer **Wijmenga** (CU) wijst erop dat er veel maatregelen mogelijk zijn, maar dat het draagvlak daarvoor vaak dun is. Hij vraagt wat een burgerberaad zou kunnen toevoegen om het draagvlak te versterken.

Mevrouw **De Vries** (PvdD) hoopt dat een klimaatburgerberaad vertrouwen schept bij de burgers en duidelijkheid voor de inwoners. Zij hoopt dat dat het draagvlak voor duurzame maatregelen vergroot. Zij benadrukt nogmaals dat er in de komende raadstermijn iets moet gebeuren.

De heer **Schipper** (SP) bedankt de indieners voor het initiatief. Hij wijst erop dat niet alles wat Extinction Rebellion eist ook mogelijk is, maar dat verduurzaming van het corporatiebezit erg belangrijk is, want wat je niet gebruikt hoef je ook niet op te wekken. Dit komt echter nauwelijks voor in de burgeragendering noch in de reactie van het college. In 2009 heeft zijn fractie al een motie ingediend voor een stimuleringsfonds voor duurzame maatregelen in de sociale huur, die toen alleen gesteund werd door Leefbaar Utrecht, waarvoor dank. Hij hoopt dat dit punt nu eindelijk wordt opgepakt. Hij vraagt de indieners wat de merites zouden kunnen zijn van een burgerberaad.

De **voorzitter** noemt het een verlies dat men in het vervolg niet meer kan putten uit het archief van de heer Schipper.

Mevrouw **Heijne** (GL) bedankt de indieners voor de agendering van dit belangrijke onderwerp dat te maken heeft met de toekomst van ons en van onze kinderen. Haar fractie staat voor een ambitieus klimaatbeleid en zij gaat in op de punten die het burgerinitiatief noemt. Met betrekking tot het punt wees eerlijk en maak Utrechters bewust zegt zij dat haar fractie het belangrijk vindt dat men eerlijk is over de klimaatcrisis en dat mensen handvatten krijgen om in actie te komen. Haar fractie probeert al om, samen met bewonersorganisaties, zaken voor elkaar te krijgen op milieugebied. Op een vraag van mevrouw **De Vries** (PvdD) hoe de gemeente Utrecht zelf het beleid kan aanscherpen, zegt zij daarop te zullen terugkomen. Zij vraagt op welke manier Extinction Rebellion de Utrechters nu bewust wil maken. Over het doen wat nodig is met betrekking tot biodiversiteit en het verminderen van de uitstoot zegt zij dat haar fractie inzet op het terugdringen van broeikasgassen. Utrecht heeft een voorbeeldfunctie in de regio en duurzame energie moet toegankelijk en betaalbaar zijn voor iedereen, zodat iedereen mee kan doen met de energietransitie. Met betrekking tot besparen zou zij graag zien dat er gestart wordt met de woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. Met betrekking tot duurzaam opwekken zet haar fractie in op zonnepanelen, maar ook op grootschalig opwekken door een combinatie van zonne- en windenergie. Zij wijst op de Transitievisie Warmte waarin staat dat in 2030 de eerste 40.000 woningen van het gas afgekoppeld moeten zijn. Verder werkt haar fractie mee aan diverse

projecten om de klimaatdoelen te halen. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of, hetgeen nu gebeurt, voldoende is voor GL en of het voorstel van Extinction Rebellion overbodig is, zegt zij dat dit een mooie eerste stap is, maar haar fractie heeft een voorstel ingediend om haast te maken met de ontwikkeling van de Voordorpse polder en om in Lage Weide te kijken wat daar mogelijk is. Op een vraag van mevrouw **De Vries** (PvdD) hoe de afspraken van GL geduid kunnen worden gezien de afgelopen vier jaar van het college en wat er nog meer moet gebeuren, zegt zij dat besparen belangrijk is. Van het gas afgaan is een enorme operatie, maar het komt nu aan op uitvoering van de plannen die er al liggen. Daarop zal de komende jaren goed moeten worden ingezet. Op een vraag van mevrouw **De Vries** hoe GL de afgelopen vier jaar duidt, zegt zij dat, als je grote stappen wilt maken, je wel een voorbereidingsfase nodig hebt. De plannen liggen nu klaar en kunnen worden uitgevoerd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt de uitspraak dat de plannen klaarliggen wel erg ruim. Er is een transitievisie vastgesteld, maar nog geen bronnenstrategie. Hij vraagt of GL echt denkt dat het zo snel gaat bij aanvang van het nieuwe college.

Mevrouw **Heijne** (GL) zegt dat er acht jaar nodig is om van het gas af te gaan. Dat zijn wettelijke regels. In de komende periode moeten er stappen gezet worden om te kijken welke huizen er nog meer van het gas af moeten. Zij vraagt Extinction Rebellion welke concrete maatregelen dit voorstelt, of het verwacht dat het draagvlak voor maatregelen groter is als er een burgerberaad komt en of een permanente dialoog wellicht een goede vorm zou zijn. Samen met D66 zal zij een voorstel indienen om doorlopend in gesprek te blijven over de energievisie. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of haar fractie blij is met de participatie op de energietransitie in het afgelopen jaar zegt zij blij te zijn met het gesprek dat zij vlak voor deze vergadering had en waarin afspraken zijn gemaakt hoe de gemeente in de komende tijd op het gebied van energie omgaat met participatie en gesprekken met bewoners.

De heer **Wijmenga** (CU) vindt het mooi dat veel Utrechters betrokken zijn bij het klimaat in de stad en dat Extinction Rebellion de raad scherp houdt om aan de slag te gaan met de maatregelen. Heel veel fracties in deze raad willen ook meer en sneller iets doen, maar Nederland is een democratie en daarom is men afhankelijk van de bevolking. Het is dan ook de vraag hoe men mensen meekrijgt om dit sneller te doen. Hij vraagt wat een burgerberaad daaraan kan bijdragen. Bij de coronacrisis is gebleken dat mensen bereid zijn om draconische maatregelen te nemen als er doden in hun eigen straat vallen, maar mensen komen vaak pas in actie als zij de urgentie zelf voelen. Hij vindt het idee van een burgerberaad interessant, maar vraagt zich af of dit bevordert dat mensen aan de slag gaan. Wat hem betreft hadden er al 20 jaar geleden windmolens in Rijnenburg geplaatst moeten worden. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) welke oplossingen spreker ziet om bewoners te motiveren, wijst hij op het nationale isolatiemanifest en zegt dat energie die niet gebruikt wordt de beste energie is. Hij vindt het goed om duurzame energie op te wekken en er zijn groepen die daar actief mee bezig zijn. Dat mag wat hem betreft wel sneller. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) hoe de burgers actief betrokken kunnen worden, wijst hij op het rapport van de Rekenkamer. Hij denkt dat het belangrijk is dat het makkelijk gemaakt wordt voor mensen om maatregelen te nemen door informatie beschikbaar te stellen en het goede voorbeeld te geven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er in 2015 in Utrecht al een burgerberaad is gestart en daar is toen het project op Rijnenburg uitgekomen wat echter weinig draagvlak in de stad heeft. Hij betwijfelt daarom of dit wel moet worden gedaan.

De heer **Wijmenga** (CU) vraagt Extinction Rebellion of een burgerberaad helpt om het draagvlak te vergroten, omdat het in de praktijk moeilijk blijkt te zijn om mensen van de meerwaarde te overtuigen.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) noemt het burgerberaad een mooi instrument, omdat men daarmee wellicht groepen bereikt die je anders niet hoort, maar ze vraagt zich af of het burgerberaad tot meer draagvlak leidt.

De heer **Wijmenga** (CU) sluit zich daarbij aan en denkt dat de uitkomst kan zijn dat bepaalde maatregelen niet overgenomen worden, omdat het burgerberaad er niet op zit te wachten. Hij vraagt of dat voor de initiatiefnemers acceptabel is.

De heer **Schreuder** (D66) zegt dat zijn fractie zich ervan bewust is dat men in een nieuwe fase komt. Er wordt hard gewerkt aan grote plannen van energie opwekken en aardgasvrij maken en dit moet allemaal samenkomen in de energievisie. De indieners zetten terechte punten op de agenda en zijn fractie verwacht op korte termijn meer, zoals het programma besparen dat er kennelijk bijna is, en er komen acties in het kader van de energiearmoede. Over het opstellen van ambitieus beleid zegt hij dat iedereen zoekt naar versnelling. Hij roept op om dat goed en zorgvuldig te doen en dat geldt ook voor klimaatadaptatie. Op een vraag van mevrouw **De Vries** (PvdD) hoelang dat dan mag duren, wijst hij op de eerdergenoemde momenten zoals eind 2022 voor de klimaatadaptatie en 2023 voor circulair en er zijn ook duidelijke afspraken gemaakt over termijnen in de Transitievisie Warmte. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) wat spreker ervan vindt dat de plannen nog gemaakt moeten worden, zegt hij het graag sneller te willen, maar hij vraagt zich af of het nuttig is om daar een individueel debat over te voeren.

De **voorzitter** wijst erop dat er hierna nog een raadsvergadering plaatsvindt en dat deze bijeenkomst daarom tot uiterlijk 21.15 uur mag duren.

De heer **Bosse** (PvdA) vraagt of de heer Schreuder tevreden is met het klimaatbeleid van de afgelopen vier jaar.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is verbaasd over het antwoord van de heer Schreuder. Het college heeft alleen maar plannen gemaakt en ze vraagt hoe de heer Schreuder dat ziet.

De heer **Schreuder** (D66) vindt het belangrijk om eerst goed te kijken voordat je mensen hierbij betrekt. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of de heer Schreuder vijf projecten kan noemen die samen met de gemeente zijn gerealiseerd, zegt hij die niet uit het hoofd te kennen, maar er is een enorm succes bereikt met zon op dak en met de energieprojecten zoals het grote zonneveld van Utrecht. Utrecht loopt voorop in de RES, omdat die plannen al gemaakt waren. Hij ziet niet hoe het sneller gedaan kan worden. Het is ook niet de vraag of het harder moet, maar hoe het harder kan. Het college heeft aangegeven wat er ondernomen is om meer Utrechters bij de plannen te betrekken. Hij vraagt de indieners over welke specifieke zaken zij de bewoners zich willen laten uitspreken. Op een vraag van mevrouw **Heijne** (GL) hoe spreker aankijkt tegen groei en biodiversiteit zegt hij dat biodiversiteit een groot onderdeel van de klimaatadaptatie is. De plannen voor de openbare ruimte kent hij iets minder goed.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dit een belangrijk thema voor de toekomst en zegt dat haar fractie zich de afgelopen jaren gestoord heeft aan het ontbreken van heldere doelen. Samen met de PvdD heeft zij aandacht gevraagd voor tussenstappen. Er moet veel worden gedaan aan zon op het dak en aan projecten in Lage Weide en daarvoor moeten stappen worden gezet. Zij verschilt van mening met de initiatiefnemers als het gaat om afkeurende communicatie. Zij zou liever een positieve toon willen aanslaan en het draagvlak vergroten om zo de knelpunten te kunnen oplossen door collectieve warmtenetten en verduurzaming van VvE's, maar wijst ook op het overvolle elektriciteitsnet in de regio. Haar fractie heeft twee weken geleden een voorstel gedaan voor een klimaatloket en heeft tevens gewezen op de urgentie rondom droogte in de parken vanwege klimaatverandering en de inrichting van een seizoensfonds. Zij vindt het burgerberaad een interessante gedachte, maar heeft wel haar vragen bij de loting. Zij denkt dat er een stille meerderheid is van mensen die wel ontzorgd willen worden, maar niet steeds op de barricaden staan. Zij denkt dat het goed is als die op deze manier ook aan het woord komen. Zij zou graag eenmaal per jaar een groenverantwoordingsdag in de gemeente Utrecht willen instellen, waarin verantwoording kan worden afgelegd over het beleid op het gebied van klimaat.

Mevrouw **Sturkenboom** (Student&Starter) is vanavond voor het laatst in de commissievergadering aanwezig. Zij bedankt de initiatiefnemers en onderschrijft het eerste punt; wees eerlijk, maar zij zou graag zien dat zaken aantrekkelijk en leuk worden gemaakt en dat niet alleen de urgentie wordt aangetoond. Op een vraag van mevrouw **De Vries** (PvdD) wat spreekster leuk vindt aan de klimaatcrisis, zegt zij dat mevrouw De Vries haar niet begrijpt. Urgentie is natuurlijk belangrijk, maar door het leuk te maken kan je mensen verleiden om iets te doen. Zij zou graag mensen op een positieve manier willen informeren en vraagt wat de initiatiefnemers daarvan vinden. Zij denkt dat het zichtbaar maken van wat er al gebeurt belangrijk is. In het verleden heeft de VVD een energiemeter voorgesteld. Op een vraag van de heer

Te Hoonte (VVD) of zij windmolens in de achtertuin leuk vindt, zegt zij dat het leuk zou zijn als deze generatie nog in een duurzame stad zou kunnen wonen. Met betrekking tot de energiemeter van de heer Te Hoonte zou zij het een goede zaak vinden om voor bewoners zichtbaar te maken wat er in de stad gebeurt. Als het gaat om een beslissing van burgers zegt zij dat haar fractie voorstander is van een burgerberaad en dat het belangrijk is dat de toekomstige generatie wordt meegenomen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) bedankt de indieners voor het burgerinitiatief. Hij denkt dat dit misschien een beter middel is dan eerdere acties van deze actiegroep. Hij vindt draagvlak belangrijk en ook zijn fractie zou graag zien dat het college sneller gaat, maar hij denkt niet dat Utrecht in 2030 al klimaatneutraal kan zijn, dat een en ander nu op de juiste manier gebeurt noch dat Extinction Rebellion de oplossing heeft. Hij leest weinig oplossingen in de burgeragendering en hij denkt niet dat men de burger straks alles moet laten beslissen, maar vindt wel dat er draagvlak nodig is. Hij wenst Extinction Rebellion veel succes toe met hun doelstellingen.

De heer **Bosse** (PvdA) zegt dat zijn fractie achter de doelstellingen van de indieners kan staan. Hij is blij met het burgerinitiatief, omdat het college hierin achterblijft. Zijn fractie zoekt naar concretere maatregelen, want hij denkt dat alles als los zand aan elkaar hangt en hij vraagt zich af hoe een en ander inzichtelijk kan worden gemaakt. Op een vraag van mevrouw **Heijne** (GL) wat de heer Bosse vindt dat er moet gebeuren, zegt hij dat er aandacht is gevraagd voor verduurzaming van de woningen van corporaties met de hoogste energielabels, maar er kunnen nog meer acties worden ondernomen. Op een vraag van mevrouw **Heijne** (GL) wat zijn fractie vindt van zonne- en windprojecten zegt hij daar positief tegenover te staan. Zijn fractie wil daar meer vaart achter zetten en hij nodigt de initiatiefnemers uit om met zijn fractie door te gaan over wat er mogelijk is. Het vergroten van het draagvlak is een goede zaak, maar hij vindt wel dat dan op een aselecte manier het gesprek met de stad moet worden aangegaan.

Wethouder **Van Hooijdonk** bedankt mevrouw Sturkenboom voor haar inzet in de afgelopen jaren en wenst haar alle goeds toe. Zij vindt het debat interessant, omdat er een aantal fundamentele vragen op tafel ligt. Het gaat om verantwoordelijkheden, maar ook om dwang en vrijwilligheid. Zij sluit aan bij de woorden van de heer Schreuder die de vraag stelde hoe het sneller kan. De PvdD reduceert een en ander tot een wilsbesluit en doet alsof het daarna allemaal vanzelf gaat, maar het gaat juist om de vraag hoe dat dan moet gebeuren. Juist dan komen de ingewikkelde vragen. Zij heeft al eerder aangegeven dat het natuurkundig gezien niet mogelijk is om Utrecht klimaatneutraal te maken, omdat er te weinig oppervlakte in Utrecht is om zelf elektriciteit op te wekken. Het gaat dus niet om onwil, maar om feiten op basis van de huidige stand van de techniek. Zij vraagt zich af waar de PvdD dan ruimte ziet om die energie op te wekken. In ieder geval heeft haar fantastische team die ruimte nog niet gevonden. Utrecht wil dus wel de klimaatdoelen voor 2030 behalen, maar kan dat niet. Feitelijk wil iedereen hetzelfde, maar ze zou graag van de PvdD willen horen wat het college dan over het hoofd ziet. Inmiddels zijn er plannen gemaakt en worden er ook plannen uitgevoerd. Er wordt gewerkt aan de energievisie en daarin komt alles samen. Het college probeert steeds weer het verhaal te vertellen dat men bezig is met bronnenverduurzaming, het aanpassen van de infrastructuur en besparing in gebouwen van de stad. Op termijn kan hierover een gesprek worden gevoerd. Wat de relatie van de burgers met de overheid betreft is zij het eens mevrouw Zwinkels dat er geen tegenstelling moet worden gecreëerd, maar dat het een uitdaging is hoe bewoners erbij betrokken kunnen worden. Utrecht heeft in 2015 al een burgerberaad georganiseerd. Dit was weliswaar inspirerend, maar had te weinig invloed op het debat in de samenleving. Daarom is in de aanloop naar de energievisie gezegd dat men dit wilde doen door uitgebreide participatie, maar vanwege de coronacrisis was het niet mogelijk om dat fysiek te doen en moest dit digitaal gebeuren waardoor het minder zichtbaar was. Het blijft dus hard werken, want het is pas relevant voor mensen als het hun eigen woning raakt. Met betrekking tot de energielabels F en G, waar de heer Schipper op doelde, zegt zij dat er nationaal altijd is gestuurd op het bezit van corporaties en dat het uitgangspunt gemiddeld label B was. Corporaties hebben dat ook zo efficiënt mogelijk gedaan, maar vanwege de hoge gasprijzen kantelt het debat nu en komt er een relatie met armoede waardoor een en ander scherper op tafel komt, omdat het Rijk middelen ter beschikking moet stellen. Utrecht zal hiermee aan de slag gaan.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

Mevrouw **Van Dieren** is blij met de bijdrage van de heer Schipper over het isoleren van sociale huurwoningen en het tegengaan van energiearmoede. Ze vraagt hoe de SP dit wil omzetten in harde maatregelen, zodat het in de volgende raadstermijn gebeurt. Diezelfde vraag heeft zij ook over fossiele brandstoffen. Op de vraag van mevrouw Heijne hoe bewoners meer bewust gemaakt kunnen worden, zegt zij dat er duidelijke communicatie moet zijn over de doelen. Zij vraagt de commissieleden hoe zij de volgende raadsperiode ervoor gaan zorgen dat er een duidelijke communicatie over de doelen naar de burger toe komt en welke rol zij zien voor een onafhankelijke partij.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft een ordevoorstel en wil weten of de vragen die Extinction Rebellion nu stelt vanavond nog beantwoord kunnen worden.

De **voorzitter** zegt dat Extinction Rebellion nog iets zal uitdelen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou graag antwoorden willen ontvangen op zijn vragen aan Extinction Rebellion. Vanavond is er een burgeragendering aan de orde en daarvoor bestaat ook een format. De commissieleden geven dan een reflectie en de initiatiefnemers kunnen reageren. Het is overigens geen verplichting dat de fracties de vragenlijst van Extinction Rebellion moeten invullen.

De **voorzitter** zegt dat de indieners hebben aangegeven dat het niet invullen van de vragenlijst ook een vorm van invullen is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat dat niet conform het format voor een burgeragendering is en daarom verzoekt hij de orde te handhaven.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) verzoekt om de vragenlijst los te houden van de burgeragendering.

De **voorzitter** zegt dat dat inderdaad de afloop van de vergadering kan en dat dit losstaat van de vergadering.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat het gaat om de vraag wat de raad doet. Zijn fractie heeft al diverse keren aangegeven een klimaatmeter te willen hebben, zodat bekeken kan worden wat er aan energiebesparing wordt gedaan. Verder heeft zijn fractie moties ingediend en de Rekenkamer heeft deze onderschreven. Voor deze vergadering is er een bespreking geweest hoe daar vorm aan gegeven kan worden. Het programma Energie draait nog niet goed en daarom is dat aan de Rekenkamer gegeven die onderzoek heeft gedaan en aanbevelingen heeft gemaakt voor de raad waarna de raad die heeft overgenomen. De raad zit er dus echt wel bovenop, juist ook omdat iedereen vindt dat er iets moet gebeuren. De raad legt echter opdrachten bij het college en toetst of die worden uitgevoerd. Dat wil hij meegeven als antwoord op de vraag.

Mevrouw **Van Dieren** zal straks een document met vier vragen uitdelen en verzoekt de fracties om daarop binnen 14 dagen schriftelijk te reageren, omdat dit thema nu eenmaal niet binnen een uur kan worden besproken. Zij is verbaasd dat er over het burgerberaad zoveel vraagtekens zijn en wijst op het ‘Eindrapport staatscommissie parlementair stelsel: top 7 aanbevelingen’ van Johan Remkes uit 2018, dat uitgebreid ingaat op burgerberaden. Bij de evaluatie van de RES’en in januari bleek dat participatietrajecten vaak mislukken als er niets te kiezen is en dan ontstaat er nog meer wantrouwen tussen de burger en de overheid. Uit onderzoek van de OETD naar burgerberaden blijkt dat deze vaak met betere voorstellen en betere maatregelen komen en dat er een groter draagvlak is aan het begin van de beleidscyclus waardoor er een kortere doorlooptijd nodig is. Zij wijst erop dat Utrecht zeven jaar na het akkoord van Parijs en drie jaar na de noodtoestand nog steeds geen adequaat klimaatbeleid heeft. Op een opmerking van de heer **Te Hoonte** (VVD) dat de raad daar een andere waarde aan heeft gehecht en niet de klimaatnoodtoestand, maar de klimaatcrisis heeft uitgeroepen, zegt spreekster dat het om een zeer urgente situatie gaat. Zij verwacht dat het burgerberaad voorstellen doet die de burgers uiteindelijk gelukkiger en gezonder maken. De opdracht van het burgerberaad is dat deelnemers samen een antwoord formuleren en naar aanleiding van het vorige burgerberaad is gebleken dat een noodzakelijke leerfase van burgerberaden afdoende is voor een stevige basiskennis over de klimaatcrisis. De burgers in het burgerberaad doen dan intensief kennis op over de klimaatproblemen en kunnen daarmee een goed voorstel doen aan de gemeenteraad. Het is

daarbij belangrijk dat het beraad als geheel expertise opdoet. Zij zou graag zien dat de commissieleden, als zij een burgerberaad een goed idee vinden, dat meenemen in het antwoord op de klimaatbarometer en aangeven hoe zij daar in de komende raadsperiode aandacht aan willen geven.

De heer **Van der Kaaij** van Extinction Rebellion zegt dat de burger in een mal wordt geperst om antwoorden te geven. Dat maakt het niet aantrekkelijk voor de burger. Hij wijst op een evaluatierapport over participatie van de gemeente Amsterdam met betrekking tot participatie rond de RES waaruit bleek dat participatie pas goed ervaren wordt als er echt iets te kiezen valt en dus niet zoals in Lage Weide.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) meldt dat haar fractie een motie heeft ingediend om, in participatie met de buren, de mogelijkheden van wind op Lage Weide te verkennen en daarbij is dus geen ja/nee-vraag neergelegd.

De heer **Van der Kaaij** zegt dat de gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat men bij participatie over de gemeentegrenzen heen moet gaan. De CU wil geen dwang opleggen, maar hij zegt dat in Den Haag wordt aangegeven dat er meer drang en dwang nodig is. Hij denkt dat het beter is om met drang en dwang te werken, dan met haalbaar en betaalbaar. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) wat er gebeurt als uit het burgerberaad blijkt dat dwang en drang niet de oplossing zijn, zegt hij dat het burgerberaad dan opgestart is met een verkeerde boodschap vanuit de gemeente. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of hij zegt dat het burgerberaad dwang en drang nodig heeft, antwoordt hij ontkennend. Het gaat niet om de vraag of er nu een klimaatcrisis of een klimaatnoodtoestand is uitgeroepen, maar wel om het feit dat er opwarming van de aarde is. Het is niet de vraag of, maar wanneer en hoe er iets aan gedaan gaat worden. De raad is daarvoor verantwoordelijk en de raad bepaalt of er acties nodig zijn. Hij heeft vanavond geen urgentie bij de commissieleden geproefd, maar vraagt om de urgentie over te brengen naar de inwoners met de boodschap dat Utrecht hier keihard aan moet werken. Hij maakt zich bijna boos, omdat dit wel de vertaling is van wat hij op straat tegenkomt, terwijl de commissieleden woordenstrijdjes spelen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wijst op het feit dat de raad de motie die Extinction Rebellion steeds aanhaalt, heeft overgenomen. De raad ziet dus wel degelijk de urgentie, maar deelt niet de wijze waarop de indieners die willen bereiken.

Mevrouw **Van Dieren** heeft ook weinig urgentie gevoeld en weinig constructieve voorstellen gehoord en dat betreurt zij. De opwarming van de aarde is een realiteit en ook haar schoonfamilie op de Filippijnen heeft hier veel last van. De klimaatcrisis laat zien dat de mens verweven is met de natuur en de medemens en zij denkt dat dit wel eens de manier zou kunnen zijn waarop mensen de weg uit de leegte kunnen ervaren. Zij roept op niet in cijfers te blijven hangen, maar het welzijn van mensen en de leefbaarheid van de aarde in het oog te houden. In de klimaatbarometer kan men aangeven hoe de opzet van de fracties in de komende tijd zal zijn.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) bedankt de indieners voor hun beantwoording, hun openheid en hun kwetsbaarheid. Zij mist echter nog het antwoord op haar vraag over de suggestie voor een groen-verantwoordingsdag en vraagt wat de indieners van dat idee vinden.

Mevrouw **Van Dieren** vindt dat zeker een goed voorstel om zo de bewoners mee te krijgen.

De **voorzitter** zegt dat de indieners nog een document zullen uitdelen met het verzoek aan de fracties om aan te geven welk vervolg hieraan gegeven wordt.

Mevrouw **Heijne** (GL) heeft een punt van orde en vraagt of de vragenlijst ook digitaal kan worden ingevuld.

De **voorzitter** zal zorgen dat er via de griffie een link aan de commissieleden zal worden gestuurd. Zij bedankt de indieners voor hun bijdrage en sluit de vergadering om 21.40 uur.