Raadstoets jaarstukken 2024

Eindversie – 9 juni 2025



Programma:
Wonen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

1. Opzet van onderzoek en rapportage:

1	**Opzet**	**2**
2	**Inleiding en doel raadstoets wonen**	**3**
3	**Samenvatting raadstoets wonen**	**4**
4	**Conclusies en aanbevelingen raadstoets wonen *(volgen nog)***	**5**
5	**Opbouw programma(onderdeel) wonen**	**9**
6	**Bevindingen raadstoets wonen**	**11**
	a. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen van het programma?	11
	b. Welke doelen zijn behaald?	14
	c. Welke prestaties zijn geleverd?	15
	d. Wat heeft het gekost?	20
	e. Welke aanvullende informatie/ onderzoeken zijn er?	24
Bijlagen		**25**
	1. Werkwijze raadstoets Wonen	
	2. Beantwoording technische vragen	
	3. Verslag ambtelijk gesprek begroting (januari 2025)	
	4. Verslag ambtelijk gesprek jaarstukken (mei 2025)	

2. Inleiding, doel en uitvoering raadstoets:

Beter uitvoeren van de controlerende rol van de raad

Wat is de raadstoets?

De raadstoets is een instrument om de raad beter in staat te stellen om de P&C stukken te kunnen interpreteren, zodat de controlerende taak van de raad beter kan worden uitgeoefend.

Doel van de raadstoets

het versterken van de controlerende taak van de gemeenteraad, waarbij raadsrapporteurs analyseren of ‘gedaan is wat is afgesproken’ door het beoordelen van de mate waarin de gestelde begrotingsdoelen behaald zijn op basis van een overzichtelijke presentatie van elementen uit de verantwoording (eventueel inclusief andere informatiebronnen)

Centrale vraag van de raadstoets

Wat is op hoofdlijnen het beeld van de behaalde resultaten in relatie tot het voorgenomen beleid en de daarvoor ingezette middelen?

Aanpak

- Najaar 2024 is (voorbereidende) raadstoets gedaan op Programmabegroting 2024 (onderdeel Wonen) en in het voorjaar van 2025 is deze gecontinueerd op de concept jaarstukken (onderdeel Wonen).
- Het programma heet “Ontwikkelen en wonen voor iedereen”. Aangezien in een eerdere raadstoets aandacht is besteed aan “ontwikkelen” is deze raadstoets beperkt tot het onderdeel “wonen”.
- Interactief proces (*zie bijlage 1*) met drie raadsleden als rapporteur, medewerking van betrokken ambtenaren (*verslag ambtelijk gesprekken en schriftelijke (technische) vragen, zie bijlagen 2, 3 en 4*).
- Kanttekening bij de methode Duisenberg / raadstoets is dat geen diepgaand onderzoek is gedaan, maar bevindingen gebaseerd zijn op een “light toets” op basis van bovenstaande aanpak.

3. Samenvatting - algemeen beeld raadstoets Wonen

Inleidend

- Het programma wonen is onderdeel van Ontwikkelen en Wonen voor iedereen.
- De totale lasten van dit programma bedragen bedragen 285 mln., de baten 209 mln.
- De scope in deze raadstoets is beperkt tot het onderdeel wonen. Ontwikkelen was eerder onderwerp van een raadstoets. Wonen is opgenomen in doelstelling 3 van het programma, waarvan de doelstelling is "**Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden".**

Algemeen beeld

- Het onderdeel wonen omvat een beperkt deel van de totale baten en lasten van het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen, plusminus 10 mln. lasten en 3 mln. aan baten. Dit is +/- 3,5% van het totale programma Ontwikkelen en Wonen en +/- 0,45% van de totale begroting (+/- 2,2 mrd.)

Stand van zaken doelrealisatie

- Uit de jaarstukken blijkt dat veel inspanningen zijn verricht en de meeste in de programmabegroting voorgenomen activiteiten zijn uitgevoerd. De inleiding van het jaarverslag schetst een reëel beeld van de huidige woonsituatie in Utrecht. Geconcludeerd wordt dat -ondanks al deze inspanningen- de gemeente er niet in geslaagd is de schaarste op de woningmarkt terug te dringen, deze is zelfs toegenomen. Duidelijk wordt uit de raadstoets dat met name externe (markt)omstandigheden, ontwikkelingen en afhankelijkheden waar de gemeente Utrecht mee te maken heeft, hieraan debet zijn. Gesteld wordt dat scherpere keuzes noodzakelijk zijn op de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden.
- Er is veel ambtelijk inzet op wonen (bestaande voorraad, betaalbaarheid / doorstroming etc.), terwijl benadrukt wordt dat de grootste winst te behalen valt in het sturen op de realisatie van nieuwe woningen).
- In de recent verschenen beleidsnota Wonen worden deze scherpere keuzes toegelicht waarmee beoogd wordt de verdere transformatie van woningmarkt naar volkshuisvesting te maken. Financiële uitdagingen de komende jaren zijn wel bepalend bij het kunnen uitvoeren van het totale programma en de wensen vanuit de raad. Het is laveren in de driehoek tempo, kwaliteit en betaalbaarheid. Utrecht stuurt op tempo, waarbij in jaarstukken onduidelijk is welke concessies hiervoor worden gedaan op gebied van betaalbaarheid en kwaliteit.

4. Conclusies en aanbevelingen raadstoets wonen (1)

Conclusies (1)

- Veel activiteiten wonen zijn conform begroting zijn uitgevoerd. Er is weinig tot geen informatie opgenomen over de (mate van) effectiviteit van de uitgevoerde werkzaamheden in het kader van sturen op wonen. De impact van gevoerd beleid op de (mate van) doelrealisatie vanuit het sturen op wonen wordt dan ook slechts beperkt helder in de jaarstukken.

- De in de P&C stukken opgenomen effectindicatoren geven geen integraal beeld van hoe het gaat. Andere achterliggende stukken, waaronder het MPR (Meerjaren Programma Ruimte) zouden hierin verduidelijking moeten bieden voor de raad maar dit is, zo blijkt uit de raadstoets, beperkt het geval.

- Geconcludeerd wordt dat het realiseren van de beoogde doelstelling -voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden- ondanks alle inspanningen niet gerealiseerd wordt en doelrealisatie niet is gehaald noch naderbij is gekomen. Hierbij wordt onderkend dat –hoe hard ook wordt ingezet op wonen, nieuwbouw toch de grootste winst oplevert om de schaarste aan woningen de kop in te drukken.

- Sinds de woonvisie in 2019, het coalitieakkoord 2022-2025 en de ingezette transformatie van woningmarkt naar volkshuisvesting heeft de gemeente meer regie genomen op woonbeleid en is de hiervoor beschikbare ambtelijke capaciteit toegenomen.

- In de jaarstukken wordt onvoldoende helder hoe sturen op de woonvoorraad versus het sturen op wonen (doorstroming, betaalbaarheid etc.) zich onderling verhouden in relatie tot en qua impact op de gestelde doelen.

4. Conclusies en aanbevelingen raadstoets wonen (2)

Conclusies (2)

- In de jaarstukken komt niet duidelijk naar voren, zoals wel uit het gesprek met ambtenaren bleek, dat de gemeente voor het realiseren van de gestelde doelstelling van veel actoren en factoren afhankelijk is en het kunnen realiseren van de doelstelling niet volledig zelf kan beïnvloeden.

- De integraliteit met andere programmaonderdelen, die gerelateerd zijn aan wonen, komt in de jaarstukken nog onvoldoende uit de verf. Uit de taakveldenanalyse blijkt dat wonen veel samenhang vertoont met andere programmaonderdelen, deze worden inhoudelijk en/of beleidsmatig niet of slechts beperkt benoemd.

- Financieel inzicht in de baten en lasten van het programma wonen is beperkt in de jaarstukken. Daarnaast is informatie over verplichte onderdelen (bijvoorbeeld subsidies / verbonden partijen) technisch van aard en weinig beleidsrijk. Veel kosten in dit programma zijn apparaatskosten.

- De ambtelijke capaciteit en daarmee de mogelijkheden om actief in te zetten op het uitvoeren van woonbeleid zijn de afgelopen jaren toegenomen, mede door extra middelen vanuit het coalitieakkoord en incidentele bijdragen van derden. Bij een voorziene afname van beschikbare middelen moet rekening worden gehouden met snijden in de capaciteit en daarmee een afname van de ambtelijke inzet.

- Stevige fluctuaties in baten en lasten, met name door incidentele middelen en het feit dat relatief veel van deze middelen niet besteed worden en doorschuiven naar volgende jaren.

- Jaarstukken en opgenomen indicatoren focussen op een jaar en geven daardoor niet altijd een goed beeld. Bijvoorbeeld woningbouw productie fluctueert over de jaren en kan in een bepaald jaar achterblijven.

4. Conclusies en aanbevelingen raadstoets wonen (3)

Aanbevelingen (1)

- Geef in de inleiding van het programma naast de ambitie ook een beknopt samenvattend beeld weer van hetgeen er wel en niet is bereikt. Neem hierbij ook expliciet een oordeel op over het wel of niet behalen van de doelstelling.

- Vergroot de integraliteit van de diverse programma's in de jaarstukken die raken aan of van invloed zijn op Wonen.

- Uitgangspunten van nieuw beleid zijn het maken van scherpere keuzes, het zoeken naar vormen van betere samenwerking en afname van middelen. Het is maar zeer de vraag of met deze nieuwe maatregelen de doelstelling wel gerealiseerd kan gaan worden. Aanbevolen wordt hierin realistisch te zijn.

- Projecteer ontwikkelingen, prestaties en effecten over een langere termijn in de jaarstukken. Voeg informatie toe (of een link naar deze informatie) die de prestaties ook in meerjarig perspectief laat zien.

- Onderzoek hoe andere gemeenten een zelfstandig beleidsveld als wonen als programmaonderdeel binnen het brede woningbouwvraagstuk hebben ingericht en hierop sturen en verantwoorden.

4. Conclusies en aanbevelingen raadstoets wonen (4)

Aanbevelingen (2)

- Definieer indicatoren die goed aansluiten bij de voornaamste speerpunten uit de (nieuwe) beleidsnota. Er wordt stevig gestuurd op betaalbaarheid van woningen, het zou dan ook goed zijn hiervoor een indicator op te nemen (deze staat wel (al) in het MPR, niet in de P&C). Het verdient aanbeveling een gedegen discussie te voeren welke indicatoren in P&C moeten om goed zicht te (kunnen) houden op de realisatie van beleid en gestelde doelstelling.

- Vereenvoudig het MPR, zodat dit voor de raad een duidelijk(er) leesbaar document wordt en goede aanvullende inzichten en informatie biedt op de geleverde prestaties op het gebied van bouwen en wonen voor de raad om de controlerende taak goed uit te kunnen voeren.

- Geef specifieker aan waar de beschikbare middelen (voor wonen hoofdzakelijk apparaatskosten) aan zijn uitgegeven.

5. Opbouw programma(onderdeel) Wonen (1)

Omvang programma

Het (deel)programma Wonen is onderdeel van het bredere programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen. Dit bestaat uit drie onderdelen (1) stedelijke ontwikkeling, (2) Bebouwde omgeving en (3) Huisvesting.

Het onderdeel Wonen is met 10,2 mln. gerealiseerde lasten en 3,2 mln. gerealiseerde baten financieel gezien een klein deel van het totale programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen (3,5%).

Beleidskader

Verwezen wordt naar een fors aantal beleidsdocumenten en verordeningen die van toepassing zijn op wonen. De Woonvisie uit 2019 bevat de overkoepelende visie op het woonbeleid van de gemeente Utrecht en heeft een horizon tot 2040. Recent is de Beleidsnota Wonen in Utrecht opgesteld. Deze heeft een looptijd van 2025 tot 2030 en zet in op de transformatie van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Deze transformatie was reeds aangekondigd in het coalitieakkoord 2022-2025.

Omvang investeringen

Er zijn geen investeringen gerelateerd aan dit programmaonderdeel.

Reserves

Vanuit Huisvesting wordt € 993k aan de reserves onttrokken en € 3,3 mln. aan de reserves toegevoegd, per saldo derhalve een toevoeging van € 2,8 mln.

Subsidies

Het totale programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen heeft ruim 27 miljoen aan subsidies begroot voor 2024. Hiervan is circa 18 miljoen gerealiseerd. De grootste subsidie binnen het programmaonderdeel Wonen is de SPUK voor tijdelijk wonen.

5. Opbouw programma(onderdeel) Wonen (2)

Verbonden partijen

- In de jaarstukken staan twee verbonden partijen benoemd:
- De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) verleent namens de gemeente Utrecht milieuvergunningen, houdt toezicht en handhaaft milieuregels. Deze verbonden partij behoort bij doelstelling 2 van het programma (bebouwde omgeving)
- De andere in de jaarstukken opgenomen verbonden partij is daarin foutief opgenomen en wordt eruit gehaald, zie ook beantwoording technische vragen (bijlage 2)
- Resumerend zijn er voor het onderdeel wonen (doelstelling 3) geen verbonden partijen.

Risico's

Het programma schetst strategische programmarisico's. Deze risico's hebben hoofdzakelijk betrekking op externe factoren, zoals ongunstige en complexe marktomstandigheden, congestie, stikstof en bijdragen door Rijk en andere overheden.

Een risico heeft betrekking op marktonzekerheden door strijdig beleid, verschillende bestuurslagen, stapeling van wet- en regelgeving en invoering van de omgevingswet. Opgemerkt wordt dat dit risico in de programmabegroting 2025 is komen te vervallen, aangezien de Omgevingswet in 2024 is ingevoerd.

6. Bevindingen raadstoets Wonen *(belangrijkste ontwikkelingen)*

6a. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen van het programma?

Algemene beeld

Het programmaonderdeel Wonen is financieel gezien een klein programmaonderdeel met een saldo baten en lasten van €6,9 mln. (lasten € mln. 10,1, baten € 3,2 mln.). De lasten voor dit programma bedragen +/- 0,45 % van de totale lasten in 2024. Het programma Ontwikkelen en Wonen omvat met 285 mln. aan lasten plusminus 13% van de totale uitgaven van de gemeente in 2024. Het onderdeel Wonen is dus materieel gezien een zeer klein programmaonderdeel.

Beleidsprogramma, ambitie en doelstelling

Het programma ambieert dat iedereen die in Utrecht wil wonen een passende woning kan vinden.

Om deze ambitie te kunnen bereiken is een doelstelling geformuleerd:

Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden.

6. Bevindingen raadstoets Wonen *(belangrijkste ontwikkelingen)*

In de jaarstukken wordt beknopt inleidend geschetst wat is bereikt in 2024.

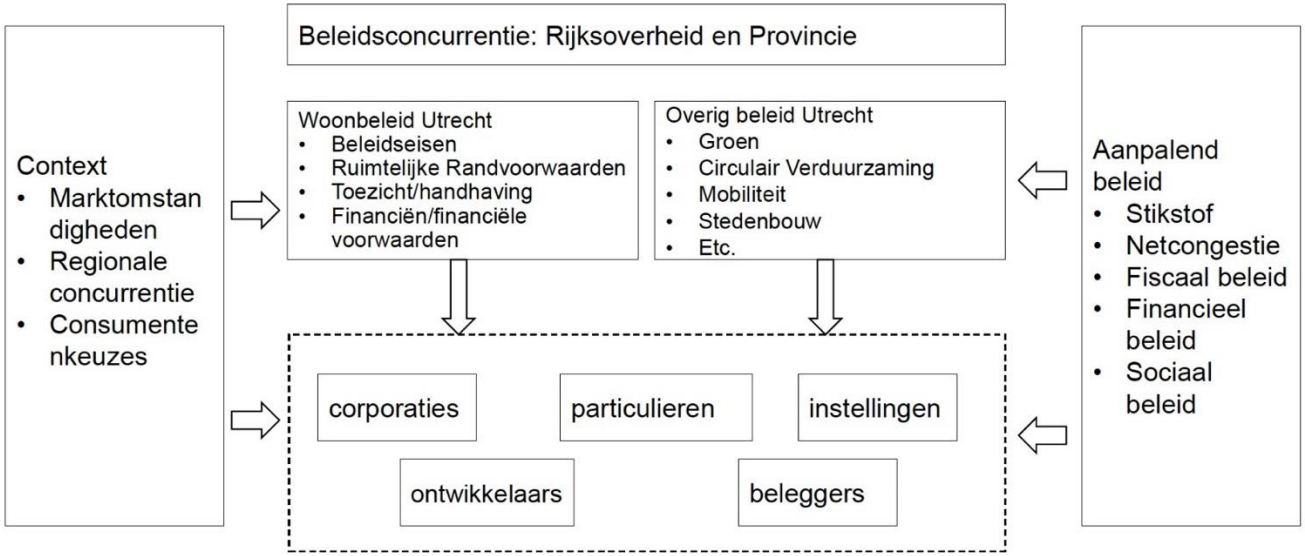
> **Wat hebben we bereikt in 2024?**
> In het afgelopen jaar hebben we een behoorlijk aantal stappen gezet in de overgang van woningmarkt naar volkshuisvesting door als gemeente meer regie te voeren om Utrecht betaalbaarder en leefbaarder te maken. Desondanks blijft de woningnood hoog. De realiteit is dat de schaarste aan woonruimte – ondanks alle inspanningen – alleen maar groter wordt. Het is het afgelopen jaar niet gelukt om de schaarste substantieel terug te dringen. We moeten scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en te behouden. We hebben het afgelopen jaar gewerkt aan het voorbereiden van die keuzes.

- Dit riep in de raadstoets de nodige vragen op met name ten aanzien wat dit precies betekent in relatie tot de doelstelling. Bijvoorbeeld over het woord substantieel, het is namelijk niet gelukt de schaarste terug te dringen en dus is toegenomen. Het woord substantieel brengt de lezer op verkeerde gedachten.
- Uit de raadstoets wordt duidelijk dat het het substantieel terugdringen van schaarste allen op de lange termijn mogelijk is en dat dit om langjarig stabiel beleid vraag m.b.t. bouwen en benutten.
- Aangegeven wordt dat het format van de jaarstukken onvoldoende ruimte biedt om kort en bondig een genuanceerd beeld van de woonproblematiek in de stad op te tekenen.
- Meer verdieping staat in het Meerjaren Programma Ruimte (MPR). Dit MPR wordt door de raad als een lastig leesbaar document ervaren. Het is bedoeld als een verduidelijking voor de raad, maar dat is het momenteel niet.

6. Bevindingen raadstoets Wonen *(belangrijkste ontwikkelingen)*

De gemeente is voor de doelrealisatie afhankelijk van veel stakeholders en factoren, waarop de gemeente in min of meerdere mate invloed kan uitoefenen. Onderstaande plaat illustreert de contouren, verhoudingen en daarmee ook de complexiteit van het werkveld wonen.

Ecosyteem van Wonen



In de uitvoering van het woonbeleid wordt veel gedaan aan beïnvloeding, en dat heeft zeker effect, maar met het gevoerde woonbeleid kan niet volledig gestuurd worden op gewenste ontwikkelingen. Het systeem zoals hier geschetst is complex bevat veel externe factoren die van invloed zijn.

6. Bevindingen raadstoets Wonen *(doelen)*

6b. Welke doelen zijn behaald?

Prestatiedoelstelling

Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden.

In de jaarstukken wordt duidelijk dat de doelstelling nog niet behaald is. Nuancering bij de stand van zaken doelrealisatie per eind 2024 is op zijn plaats aangezien de doelstelling wel op langere termijn moet worden bekeken. Vanuit dat perspectief is ook de duiding van de prestatie-indicatoren relevant (zie bevindingen over prestaties).

De huidige tendens beweegt echter niet in de richting van doelrealisatie. Geconstateerd wordt dat ondanks de uitvoering van alle activiteiten conform de begroting de schaarste het afgelopen jaar verder is toegenomen. Uit de toets blijkt dat dit eveneens in 2025 niet gaat lukken.

Utrecht is populair als woonstad. De mate van doelrealisatie is ook afhankelijk van de (toekomstige) vraag naar woningen. Zolang de vraag naar woningen het aanbod overstijgt, blijft de huidige schaarste in stand.

6. Bevindingen raadstoets wonen *(prestaties)*

6c. Welke prestaties zijn er geleverd?

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

Belang om prestaties over langere periode te beschouwen, bijvoorbeeld het aantal opleveringen, dat kan fluctueren over de jaren heen (*zie volgende slide*). De indicator scoort rood voor 2024, maar kan een andere score hebben over een langere periode bezien (gemiddeld 3000 woningen per jaar).

Deze n.v.t. is omdat deze indicator door een andere werkwijze in de nieuwe begroting is veranderd van een maximaal aandeel (%) naar een absoluut getal, waardoor een vergelijking met % mank gaat. Technisch blijkt het niet mogelijk dit aan te passen in de begroting, hiertoe moet de raad eerst een besluit nemen

Het nemen van maatregelen is niet direct zichtbaar in de effecten / effectindicatoren, dit kan de jaren erna door die maatregelen opveren.

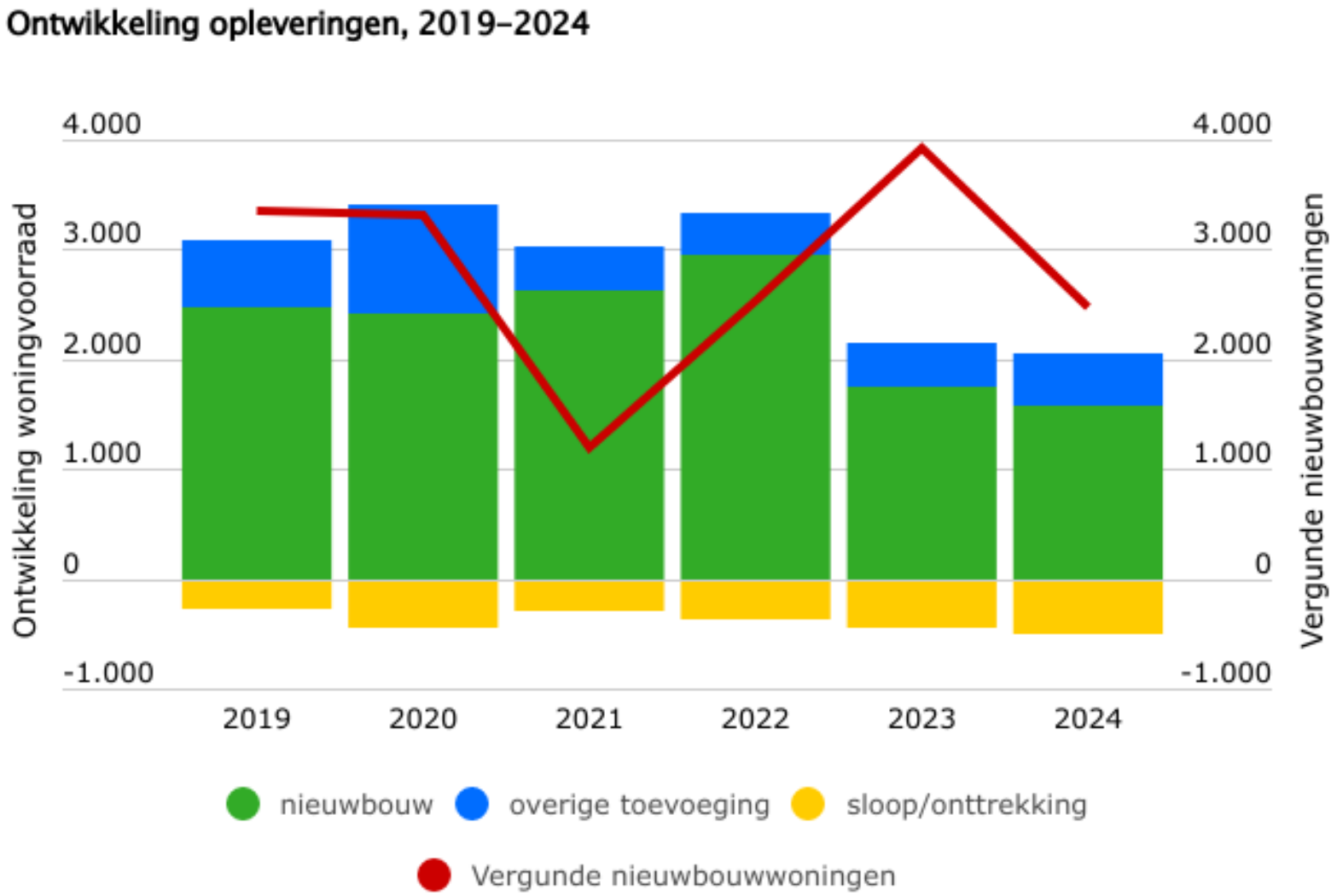
De verschillen (in dit geval afname) tov vorig jaar worden niet nader toegelicht. Veel relevante informatie is wel te vinden in de Monitor (*zie slide over Monitor*)

De gekozen effectindicatoren sluiten niet volledig aan bij het gevoerde beleid. In het coalitieakkoord is bijvoorbeeld ingezet op het realiseren van meer betaalbare woningen. Realisaties op dit punt komen niet tot uiting in de gekozen set indicatoren

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Prestatie-indicatoren 1 en 2 over de jaren



6. Bevindingen raadstoets wonen *(prestaties)*

6c. Welke prestaties zijn er geleverd?

Als onderdeel van de woonvisie 2019 is ingezet op het bevorderen van doorstroming in de huizenmarkt. Dit is pas het laatste jaar actief opgepakt. De jaarstukken geven hierover geen concrete resultaten hiervan weer. Desgevraagd wordt uit de raadstoets duidelijk dat in 2024 door meer inzet op de voorrangsregel *van Van groot naar beter* een lichte toename van het aantal verhuizingen zichtbaar is*. De eerste resultaten doorstroming laten zien dat:

- 33 extra toewijzingen zijn gerealiseerd;
- 54 keer de verhuispremie ingezet voor doorstromers (incidenteel budget);
- 35 verhuizingen zijn gerealiseerd door intensieve begeleiding van de Woonadviseur Ouderen 55+ .

Onduidelijk is of deze aantallen veel of weinig is, mede in relatie tot de ambtelijke inzet en de kosten die hiervoor zijn gemaakt *(hoe effectief is dit?)*

Geconstateerd wordt dat diverse activiteiten die tot concrete prestaties hebben geleid zijn gefinancierd met incidentele middelen, en deze dus ook ten einde komen zodra het incidentele geld op is en hier geen nieuwe middelen voor beschikbaar zijn.

** Voor nieuwe middenhuurwoningen geldt via de huisvestingsverordening een voorrang voor onder andere het achterlaten van een sociale huurwoning. Hoewel hier nog niet voor elk gerealiseerd project op wordt gemonitord, laat bijvoorbeeld een recent project als Beneluxlaan zien dat van de 100 middenhuurwoningen er 60 zijn toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.*

Veel actuele informatie over prestaties is beschikbaar, o.a. in Monitor Wonen



https://utrecht.incijfers.nl/mosaic/monitor-wonen/
https://utrecht-monitor.nl/wonen-utrecht

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Actueel beeld Wonen in Utrecht*

376.735inwoners

- Op 1 januari 2025 had Utrecht 376.735 inwoners. Utrecht groeide in 2024 met 2.361 inwoners.

168.713woningen

- De totale voorraad op 1 januari 2025 komt op 168.713 woningen. In 2024 nam de woningvoorraad (met netto 1.600 woningen) minder hard toe dan voorgaande jaren.

zorgelijke ontwikkelingen zetten door:

…. nieuwbouw van woningen en verduurzaming hindert. Er zijn minder woningen bijgekomen dan beoogd en we zien forse prijsstijgingen van koopwoningen en huurstijgingen.

Gemeente Utrecht

* bron Monitor Utrecht

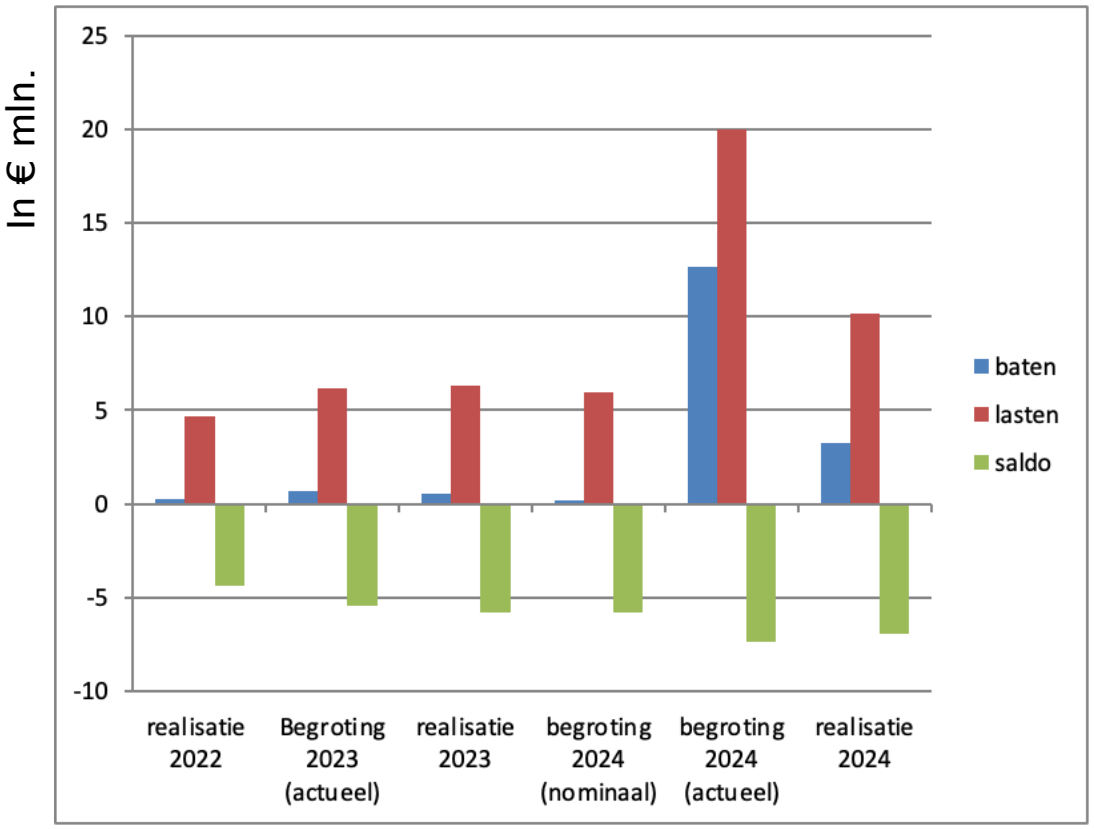
6. Bevindingen raadstoets wonen *(kosten/baten)*

6d. Wat heeft het gekost

- Totale gerealiseerde baten bedragen €3,2 mln., de lasten €10,2 mln., per saldo €6,9 mln. Programmaonderdeel vormt hiermee 5% van het totale programma Ontwikkelen en Wonen en +/- 0,5% van de totale programmabegroting (+/- 2 mrd.)
- Dit programmaonderdeel kenmerkt zich door een relatief groot aandeel incidentele middelen (in 2024 was ca. 51% van het lastenbudget excl. subsidies incidenteel, in 2025 bedraagt dit percentage 46%).
- Groot verschil tussen realisatie en actuele begroting wordt verklaard door onderbesteding van SPUK gelden voor tijdelijke woningbouw. Deze gelden schuiven door naar 2025.
- Het inzicht in de besteding van middelen is beperkt doordat alleen de totale baten en lasten worden weergegeven in de jaarstukken. Ook de 2 taakvelden waarin de lasten voor wonen zijn opgenomen (T81 en T83, zie slide taakvelden) bieden weinig inzicht in de besteding van middelen.
- De uitgaven hebben vooral betrekking op personele inzet. Er is binnen de beschikbare middelen weinig ruimte om “andere dingen” te doen.
- De besteedbare middelen voor afdeling wonen zijn toegenomen, omdat incidenteel middelen zijn vrijgemaakt voor dit programma(onderdeel). Uit gesprekken blijkt dat, indien middelen niet structureel worden, zal mogelijk weer gesneden moeten worden in beschikbare capaciteit voor wonen. Uit recente berichtgeving blijkt dat dit reeds aan de orde is.

6. Bevindingen raadstoets wonen *(kosten/baten)*

6d. Wat heeft het gekost



(*) Voor mutaties reserves

Uitgaven aan wonen stijgen significant door incidentele gelden in 2024 (SPUK). Deze incidentele middelen zijn voor het ontwikkelen van tijdelijk wonen locaties die door het rijk zijn toegekend en kunnen alleen aan het ontwikkelen van tijdelijk wonen besteed worden.

Gerealiseerde baten en lasten blijven ten opzicht van actuele begroting achter door vertraging van tijdelijk woning projecten. Niet bestede SPUK gelden schuiven door naar 2025.

Groei van ambtelijke capaciteit de afgelopen jaren is deels gefinancierd met incidenteel geld. Het wegvallen van incidentele middelen gaat consequenties krijgen voor het programma.

Recent werd duidelijk dat door opgelegde bezuinigingen in het structurele deel van de financiële middelen de verhuisadviseur die de doorstroming van de woningmarkt moet bevorderen, wordt afgeschaft.

6d. Wat heeft het gekost?

Reserves

De mutaties op de reserves in relatie tot dit programma laten het volgende beeld zien:

	Nominale begroting 2024	Actuele begroting 2024	Realisatie 2024
Onttrekking reserves	0	€ 993	€ 993
Toevoeging reserves	0	€ 3.272	€ 3.272
Saldo	0	- € 2.279	- € 2.279

- In het programma is niet duidelijk op welke reserves deze toevoegingen en onttrekkingen betrekking hebben en of en in welke mate de doelstelling hierdoor wordt geraakt.
- In 2024 betreft de onttrekking aan de reserves (€0,993 miljoen) de verwerking van de bestedings- en dekkingsvoorstellen (B&D) van de jaarrekening 2023 voor de Wet Goed verhuurderschap (€0,357 miljoen), het Programmateam realisatie sociale huisvesting (€0,344 miljoen) en een Specifieke uitkering voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (€0,292 miljoen).
- De toevoeging aan de reserves (€3,2 miljoen) bestaat uit deze correctie (€0,292 miljoen) en uit een toevoeging aan de reserve ‘Stimuleren wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen” (€2,98 miljoen), zie ook bijlage 2, beantwoording technische vragen.
- Er is een belangrijk verschil tussen de oorspronkelijk vastgestelde begroting en de actuele begroting (na bijstellingen). De toevoeging aan de reserves in conform besluitvorming in de tweede bestuursrapportage. Het is echter voor de raad belangrijk om in de P&C stukken ook voldoende aandacht te besteden aan de bijstellingen van de begroting die in de 1e en 2e bestuursrapportage worden voorgelegd.

6. Bevindingen raadstoets wonen

6d. Wat heeft het gekost?

Taakvelden wonen

x € 1.000

Taakveld		Baten	Lasten	Saldo van baten en lasten	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Totaal
Ontwikkelen en wonen voor iedereen							
T03	Beheer over. geb.&gronden	1.048	1.048	0	0	0	0
T08	Overige baten en lasten	0	-9.139	9.139	0	0	9.139
T21	Verkeer en vervoer	0	-2.189	2.189	0	0	2.189
T22	Parkeren	0	-257	257	0	0	257
T25	Openbaar vervoer	0	-129	129	0	0	129
T31	Economische ontwikkeling	0	-901	901	0	0	901
T32	Fysieke bedrijfsinfrastr.	2.229	-3.191	5.420	0	0	5.420
T55	Cultureel erfgoed	0	-515	515	0	0	515
T57	Openb. groen & recreatie	0	-644	644	0	0	644
T74	Milieubeheer	0	-1.802	1.802	0	0	1.802
T81	Ruimtelijke ordening	871	9.571	-8.699	0	1.620	-7.079
T82	Grondexpl. niet bedr.ter.	130.891	162.167	-31.276	100.221	149.379	17.881
T83	Wonen en bouwen	33.213	70.166	-36.953	13.060	18.087	-31.926
Totaal Ontwikkelen en wonen voor iedereen		168.253	224.186	-55.933	113.281	169.086	-128

8	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing						
T81	Ruimtelijke ordening	878	10.440	-9.563	680	2.115	-8.127
T82	Grondexpl. niet bedr.ter.	130.891	162.167	-31.276	100.221	149.379	17.881
T83	Wonen en bouwen	59.797	103.896	-44.099	17.568	85.784	24.117

CONCEPT

Gemeente Utrecht

De meeste lasten van wonen zitten in T81 en T83. Dit geeft echter weinig inzicht in concrete besteding. De baten en lasten voor het specifieke programmaonderdeel wonen zijn hier niet uit te herleiden.

Utrecht.nl

6. Bevindingen raadstoets wonen

6e Welke aanvullende informatie / onderzoeken zijn er?

Relevante documenten

Grote hoeveelheid documenten (in te zien via):

- U-reka.Utrecht
- Beleids)stukken opgesomd in de Jaarrekening 2024
- Monitor Wonen
- Vele raadsbrieven
- Voortgangsrapportage

Raadsbrieven en voortgangsrapportages zijn zeer informatief mede door slimme doorklikfuncties!

Onderzoeken Rekenkamer Utrecht, o.a.:

2023 Middenhuur – De Rekenkamer concludeerde dat nog geen groei zichtbaar was in het aandeel middenhuur en dat geen concrete doelen hiervoor zijn geformuleerd.

In navolging op de aanbevelingen heeft het college een plan van aanpak opgesteld. Onduidelijk is in hoeverre dit is gerealiseerd.

Bijlagen



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Bijlage 1 - Werkwijze raadstoets jaarstukken 2024

- Ontvangst concept jaarstukken 2024
- Analyse concept jaarstukken door rapporteurs en onderzoeker
- Opzet en bespreken vragenlijst
- Na vaststellen vragenlijst uitgezet onder ambtenaren voor:
  - Schriftelijke beantwoording (technische vragen)
  - Mondelinge bespreking
- Gesprek tussen rapporteurs en ambtenaren programma wonen
- Opstellen conceptverslag en ambtelijke wederhoor
- Wrap-up schriftelijke beantwoording en gevoerde gesprek
- Opstellen concept-rapport door onderzoeker
- Bespreking bevindingen door rapporteurs op basis van eerste conceptrapport door onderzoeker
- Bijstellen rapportage
- Bespreken rapportage met woordvoerders
- Aanbieden rapportage aan de commissie / raad

Bijlage 2 – beantwoording technische vragen (1)

Technische vraag 1 inzake reserves

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

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

Bijlage 2 – beantwoording technische vragen (2)

Technische vraag 2 inzake verbonden partijen

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

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

Bijlage 3 – gespreksverslag programmabegroting

Verslag gesprek januari 2025 inzake programmabegroting 2024

Hyperlink invoegen

Bijlage 4 – gespreksverslag jaarstukken

Verslag gesprek in april 2025 inzake de jaarstukken 2024

Hyperlink invoegen