

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

Datum 10 oktober 2024
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezig

De voorzitter, dhr. B. van Steeg, de wethouders, dhr. D. de Vries, de commissiegriffier mw. M. van Rijn, de leden, dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. C. Passier (Volt), mw. B. van der Wilt (D66), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), mw. A. Sasbrink(PvdD), mw. K. Alblas (ChristenUnie), dhr. M. Usta (DENK), mw. J. Zwinkels (CDA), dhr. G. Dijkstra(EenUtrecht), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. L. Van Rooij (Student&Starter),

Afwezig

Er zijn geen afwezig gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Stad & Ruimte

1. Opening en mededelingen	2
2. Vaststellen van de agenda van 10 oktober 2024	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen	3
3.1 Raadsvoorstel Vaststelling Beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie in Utrecht	3
3.2 Raadsvoorstel Beleidsnota Utrecht Circulair 2030	3
3.3 Ontwerp Bestuursrapportage 2024 en derde begrotingswijziging 2024 RUD Utrecht	4
3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen stukken	4
Raadsbrieven commissie EDVW 5 september t/m 3 oktober 2024.....	4
4. Verslagen	6
5. Toezeggingen/moties	6
6. Ingekomen stukken	6
7. Raadsbrief Wet betaalbare huur en Actieplan middenhuur	6
8. Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024.....	22
Lijst van toezeggingen	25

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom.

5 Er zijn geen commissieleden die een mededeling willen doen.

Wethouder De Vries wil op verzoek van de heer Te Hoonte de commissie uitnodigen om samen de Dom te bezoeken vanuit het oogpunt van vastgoed.

10 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) oppert om ook de Commissie Erfgoed uit te nodigen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) gaat graag mee.

15 **De heer Usta** (DENK) vindt het ook een leuk initiatief en hij geeft aan dat hij graag alle agendapunten wil laten staan.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het mooi dat de wethouder openstaat voor initiatieven vanuit de commissie. Hij verwacht wel dat er uitleg gegeven wordt over wat er precies is gedaan met het geld dat uitgegeven is.

20 **De voorzitter** geeft aan dat dit akkoord is en dat de wethouder de informatie zal verstrekken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) wilde ook nog een mededeling doen en hij had niet gehoord dat de commissieleden al gevraagd waren voor de mededelingen. De heer Bos is tot de conclusie gekomen dat het college geen antwoorden heeft gegeven op de vragen die hij twee maanden geleden heeft gesteld.

25 **De voorzitter** geeft aan dat dit bij het vaststellen van de agendapunten benoemd mag worden omdat dit over het eerste te agenderen agendapunt gaat.

30 **Mevrouw Passier** (Volt) had een toezegging gekregen dat wethouder Van Hooijdonk terug zou komen op het integrale energiesystemen. Zij wil het college erop aanspreken dat het niet gebeurd blijkt te zijn. Zij heeft ambtelijk navraag gedaan en daar heeft zij uitgebreid antwoord gekregen.

35 **De voorzitter** geeft aan dat dit bij de toezeggingen en motielijst aan de orde mag komen.

2. Vaststellen van de agenda van 10 oktober 2024

40 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) heeft het college willen helpen door een aantal vragen te stellen ter voorbereiding op het debat over de wet op betaalbare huur en helaas heeft hij geen antwoorden gekregen van het college. Voor het begin van de commissievergadering zijn de antwoorden neergelegd, maar daardoor kan hij de antwoorden niet betrekken bij het komende debat. Het college dient volgens hem wel de regels te volgen en het heeft wat hem betreft erg lang geduurd.

45 **Wethouder De Vries** geeft toe dat het fout is gegaan en biedt zijn excuses aan. Hij heeft gisteren een app gehad van de heer Bos ter herinnering en daardoor is het pas vanmorgen verstuurd.

De voorzitter wil weten wat er nu gedaan gaat worden omdat de antwoorden wel bij het komende debat horen.

50 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vindt het een belangrijke discussie omdat het om woonbeleid gaat dat in 2025 gepresenteerd wordt en hij vindt het jammer dat deze discussie op dit moment niet gevoerd kan worden. Het is te moeilijk om de antwoorden nu nog te beoordelen en alsnog bij het debat te betrekken.

55 **De voorzitter** benadrukt dat de wethouder zijn excuses heeft gemaakt en dat het voor nu zaak is dat er met de commissie gekeken wordt hoe nu verder.

De heer Te Hoonte (VVD) had sowieso voor vandaag het idee dat koopwoningen geen onderdeel uitmaakten van dit debat over het woonbeleid. Hij stelt voor het onderwerp over koopwoningen en de antwoorden van de heer Bos voor de volgende commissie te agenderen. De andere optie is een leespauze in te lassen omdat het wel belangrijk is dat het besproken wordt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat de wet betaalbare koop voor dynamiek zorgt.

De voorzitter wil nu geen inhoudelijk debat gaan voeren. Hij wil weten hoe het procedureel gedaan gaat worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) voelt zich gemankeerd en hij weerspreekt wat er door de heer Te Hoonte gezegd wordt.

De heer Van der Zweth (PvdA) ziet het debat als agendapunt 7 dat gaat over betaalbare huur en middenhuur en dat gaat een heel klein stukje over betaalbare koop. Hij benadrukt dat het aan de agenderende partijen is om te bepalen hoe het verder gaat.

Mevrouw Van der Wilt (D66) voelt zich geroepen te reageren als een van de agendeerders. Zij deelt de mening van de heer Te Hoonte en zij had de betaalbare koop ook niet opgenomen in de agenderingstekst omdat er in het najaar nog een update zou komen over betaalbare koop. De focus ligt op middenhuur en het focus geven op de nota.

De voorzitter concludeert dat er draagvlak is om de schriftelijke vragen de volgende keer te agenderen en om het dan expliciet over betaalbare koop te hebben.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat de vragen-set over betaalbare huur wel in de agenderingstekst is opgenomen. Hij hoopt dat de heer Van der Zweth zich niet alleen op de magere brief heeft voorbereid over betaalbare huur.

De voorzitter geeft de heer Bos gelijk en hij wil het debat nu niet voeren.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft een punt van orde omdat hij wil dat de heer Van der Zweth onderschrijft dat dit soort antwoorden er op tijd moeten zijn. Hij stelt ook voor dat de mogelijke punten van de heer Bos over betaalbare koop ook gewoon toegelaten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het eens met de heer Te Hoonte. Hij wil wel benadrukken dat er niet voor niets agenderende teksten zijn en dat de rest van de partijen zich hiermee voorbereid. Het is goed om scherp te houden wat er besproken wordt.

De voorzitter stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Raadsvoorstel Vaststelling Beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie in Utrecht

De voorzitter stelt voor het voor honderdttwintig minuten voor te agenderen voor de volgende vergadering op 28 november, hiermee wordt ingestemd.

3.2 Raadsvoorstel Beleidsnota Utrecht Circulair 2030

De voorzitter stelt voor het voor 90 minuten te agenderen voor 28 november.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten of er nog iets anders onderweg is omdat er in de LTA ook een beleidsnota circulair staat die in het vierde kwartaal zou komen en die in het eerste kwartaal behandeld wordt. Hij wil weten of dit hetzelfde is.

De voorzitter geeft aan dat de griffier dit bevestigt en dan kan de VVD instemmen met het voorstel.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vertelt dat zij gisteren ook een audit hebben ontvangen ten aanzien van afval en daarin werd ook sec de relatie gelegd met het plan Utrecht circulair. Zij is benieuwd of dit erbij betrokken kan worden.

5 **De voorzitter** bevestigt dit.

3.3 Ontwerp Bestuursrapportage 2024 en derde begrotingswijziging 2024 RUD Utrecht

De voorzitter stelt voor het te agenderen voor vijftien minuten op 28 november.

3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen stukken Raadsbrieven commissie EDVW 5 september t/m 3 oktober 2024

15 **De heer Van der Zweth** (PvdA) heeft al een tekst gemaakt om de Raadsbrief aanpak Publiek Warmtebedrijf te kunnen agenderen. Daar worden verschillende varianten en mogelijkheden genoemd. Het voorstel is dit op 28 november te agenderen en de RIB daarvoor. De puzzel in dit geval is de timing omdat de brief er net is en er wordt een raadsvoorstel aangekondigd voor begin 2025. De enige commissievergadering daarvoor is nog die van 28 november.

20 **Mevrouw Sasbrink** (PvdD) geeft aan dat collega Van Heuven zich graag aansluit.

De voorzitter geeft aan dat ook mevrouw Passier van Volt graag aansluit.

25 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt of Utrecht circulair dan niet doorgeschoven moet worden in verband met de tijd op de agenda.

De voorzitter geeft aan dat er voorlopig nog ruimte is op de agenda.

30 **Mevrouw Alblas** (ChristenUnie) wil ook graag mee agenderen en zij vraagt of er ook een technische sessie en een werkbezoek georganiseerd gaan worden voor die tijd.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil dit ook doen en in de timing zou het moeten lukken om die op 21 november te plannen.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat mevrouw Al-Saqaff ook graag aansluit.

De voorzitter ziet dat ook de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw Zwinkels (CDA), de heer Dijkstra (EenUtrecht), de heer Snijder (Student&Starter), mevrouw Van der Wilt (D66) en mevrouw Heijne (GroenLinks) zich ook willen aansluiten.

40 **Mevrouw Passier** (Volt) wil nog iets zeggen over de technische sessie waar behoefte aan is en zij heeft ook nog behoefte aan een basiscursus WCW/WGIW omdat het heel ingewikkeld is. Zij wil graag weten wat het voor de toekomst betekent en wat het voor de gemeente betekent.

45 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) heeft ook behoefte aan een technische sessie vooraf en zij vraagt of het dan wel haalbaar is om het debat op de 28ste november te plannen. Voor D66 is de technische sessie echt randvoorwaardelijk.

De voorzitter gaat ervan uit dat het lukt en stelt vast dat het op 28 november geagendeerd wordt.

50 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil nog iets zeggen over het RUD-stuk. Normaal komt er altijd een voorstel vanuit het college en nu is het stuk vanuit de RUD rechtstreeks naar de agenda gegaan. Hij wil weten of er nog een conceptraadsvoorstel naar de commissie komt.

55 **De voorzitter** geeft aan dat dit nagekeken wordt. Hij pakt nog even terug op het vorige voorstel en hij stelt voor het voor 90 minuten op de agenda te zetten.

60 **De heer Van der Zweth** (PvdA) geeft aan dat de heer Cornielje de tekst gaat de schrijven en de 90 minuten lijkt hem prima.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt zich af of 90 minuten voldoende is.

De voorzitter besluit dat het voor 120 minuten op de agenda komt.

5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) wil duidelijkheid over de technische sessie en een werkbezoek.

De voorzitter krijgt bevestiging van de griffier dat dit beide gaat lukken op de RIB-avond van 19 november.

10 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) wil sowieso de brief agenderen van deze ochtend en hij stelt vijftien minuten voor.

De voorzitter wil inventariseren wie er mee willen agenderen en hij concludeert dat het CDA en EenUtrecht dat zijn. Hij stelt 30 minuten voor.

15 **De heer Usta** (DENK) wil eerst naar de vragen kijken om te besluiten of DENK mee agendeert. Hij geeft aan dat 30 minuten voor hem oké zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) wil liever een uur goed van gedachten wisselen met elkaar.

20 **De voorzitter** benadrukt dat het over de beantwoording van de schriftelijke vragen gaat en hij weet niet of het hele debat dan al gevoerd wordt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dertig minuten genoeg met vier agenderende fracties.

25 **De voorzitter** denkt dat het geen heel breed debat over koop gaat zijn en hij zoekt naar een middenweg.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt dit een middenweg voor het feit dat het vandaag niet betrokken kan worden. En voor het feit dat sommige partijen aandacht willen vragen voor de problemen op de koopmarkt. Hij wil echt langer dan 30 minuten agenderen.

De voorzitter stelt 45 minuten voor en dit is akkoord.

35 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) wil graag het Actieplan beter benutten bestaande voorraad agenderen. De wethouder zou dit jaar met indicatoren komen op de vier doelen, maar die zijn er nog niet. Wanneer de wethouder aangeeft de dit in het vierde kwartaal komt dan wil de heer Dijkstra het ook meteen op de commissie agenda plaatsen. Ook wil hij het breder trekken en ook de bestaande bouw beter benutten. Allereerst hij wil peilen of er enthousiasme is om het in het vierde kwartaal of het eerste kwartaal van 2025 op de agenda te zetten. Dit hangt af van wanneer de wethouder met de actualisatie komt.

45 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vindt het prima in eerste kwartaal omdat de agenda al vol begint te raken richting het einde van het jaar.

Wethouder De Vries kan zich voorstellen dat dit gesprek ook straks gevoerd wordt. Nu is de kwartaalbrief geagendeerd en hij verwacht dat de indicatoren later komen, ergens in het eerste kwartaal. Hij wil daar ook graag het debat voeren over het beter benutten van de bestaande voorraad.

50 **De voorzitter** stelt voor hier in de vergadering van 28 november op terug te komen zodat het dan geagendeerd kan worden.

55 **De heer Van der Zweth** (PvdA) geeft aan dat ook de nota Wonen er aan komt in het eerste kwartaal. Hier worden ook heel veel van dit soort debatten gevoerd over koop, huur en het benutten van de bestaande voorraad.

Mevrouw Van der Wilt (D66) heeft gepolst of er behoefte was om de Wijk en Buurtaanpak te bespreken. Er zijn vijf partijen die bij haar hebben aangegeven dit te willen agenderen. Wat haar

betreft heeft het geen haast om het nog dit jaar te doen. De partijen die zich bij haar gemeld hebben waren het CDA, de ChristenUnie, GroenLinks en EenUtrecht.

5 **De voorzitter** geeft aan dat het januari wordt. De voorzitter concludeert dat de fracties van Volt, Student&Starter, DENK en de PvdA geven aan ook nog mee te willen doen. De voorzitter stelt 60 minuten voor.

10 **De heer Van der Zweth** (PvdA) zou het graag langer willen agenderen omdat het een onderwerp is wat niet vaak geagendeerd wordt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) is het hiermee eens en mogelijk is het ook interessant voor de woordvoerders van dienstverlening.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat er net bij een agendering met vier partijen aangegeven werd dat 30 minuten wel genoeg is. Nu is het een agendering met vijf partijen en dan is 60 minuten niet genoeg.

20 **De voorzitter** merkt op dat het er inmiddels wel meer partijen geworden zijn en hij stelt 90 minuten voor, dit is akkoord. De agenda voor 28 november is akkoord maar omslaat wel drie dagdelen.

4. Veraslagen

Het concept verslag van de commissievergadering Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 12 september wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

25 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil de lijst in zijn geheel afkeuren omdat er allemaal afdoeningen in de toekomst in staan. De eerste gaat over studentenhuysvesting en heeft een deadline van 30-6-2025 en die wordt afgedaan omdat er in de komende voorjaarsnota iets over wordt gezegd. Dit geldt voor heel veel dingen terwijl het pas in een brief in de toekomst wordt afgedaan. Hij is van mening dat het pas afgedaan wordt nadat het in de brief is afgedaan en hij wil hier aandacht voor van het college.

35 **De voorzitter** vindt het een terecht punt en dat het een daadwerkelijke datum moet betreffen waarop het is afgedaan en niet een voorziene datum.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor dat er een aangepaste lijst komt voor de volgende vergadering en dat daarmee de lijst nu niet wordt vastgesteld.

40 **De voorzitter** constateert geknik bij de wethouder en daarmee komt er een nieuwe lijst.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) kijkt uit naar het Uitvoeringsprogramma Wooncorporaties en hij leest in de lijst dat deze toch meer tijd in beslag nam. Hij vraagt of deze nog wel dit jaar te verwachten is

45 **Wethouder De Vries** komt hier straks op terug.

6. Ingekomen stukken

50 Er zijn geen ingekomen stukken.

De voorzitter geeft aan dat de wethouder al kan aangeven dat het Uitvoeringsprogramma Wooncorporaties nog dit jaar komt.

7. Raadsbrief Wet betaalbare huur en Actieplan middenhuur

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

5 **De commissieleden** hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de fracties graag willen stilstaan bij de voortgang op het actieplan Middenhuur, mede in het licht van landelijke en lokale beleidsontwikkelingen.

Eerste termijn

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) benadrukt dat de woningnood hoog is en dat vooral middeninkomens in de knel komen. Uit cijfers blijkt dat het aantal betaalbare koopwoningen flink is gedaald en het aandeel middenhuur blijft nog achter. Dit merkte zij ook in de, tijdens het stadsgesprek wonen. Een grote groep mensen met een gemiddeld inkomen komt niet in
15 aanmerking voor sociale huur en komen moeilijk aan een betaalbare koopwoning. Daardoor zijn zij aangewezen op de dure particuliere huurmarkt of verlaten de stad. De brief klinkt in dat licht onheilspellend en zij vraagt dan ook in hoeverre er nog ruimte geboden kan worden aan huishoudens met een middeninkomen en of de regio nog complementair kan zijn. Het lijkt alsof de
20 moed al opgegeven wordt voor deze groep. Mevrouw van der Wilt hoopt dat zij dit verkeerd geïnterpreteerd heeft. Zij wil de wethouder wakker schudden en aangeven dat Utrecht een stad is voor iedereen en dat ook moet blijven. Mevrouw van der Wilt wil de wethouder een aantal punten voor de nota meegeven. Allereerst wil zij dat er meer inzicht komt omdat middenhuur een black box is op dit moment. Niemand weet waar zij moet aankloppen als het gaat om middenhuur en er is geen zicht op het aantal woningzoekenden. Zij vraagt of de wethouder in de nieuwe nota
25 aandacht kan besteden aan een zichtbaar middenhuurloket en een wachtlijst middenhuur. D66 vindt dat de mismatch tussen de vraag en het aanbod nog te groot is. In het coalitieakkoord is afgesproken dat er 35 procent van de nieuwbouwprojecten middenhuur moet zijn en dat wordt niet gehaald. Zij vraagt een toezegging van de wethouder om, vanuit het adagium van ongelijk investeren in gelijke kansen, met een actielijn te komen gericht op een impuls van de realisatie
30 van het aantal middenhuurwoningen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt hoe D66 die middenhuurwachtlijst voor zich ziet.

35 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) kan zich voorstellen dat er een register komt waar het duidelijker samenkomt. Het is meer een uitzoekvraag omdat zij van mening is dat het wel hard nodig is.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten wat D66 ervan vindt om de middenhuur enkel via corporaties te laten lopen.

40 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vindt het mooi dat de PvdA pleit voor een grotere rol voor de corporaties maar zij vindt het logisch dat zij daar meer regie op krijgen. Uiteraard spelen de corporaties hier ook een grotere rol in en zij roept hiervoor ook de landelijke politiek op.

45 **De heer Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat middenhuurwoningen nog geen DAAP-activiteit zijn en dat betekent dat de corporaties daar nog niet zo heel veel in mogen doen. Hij vraagt of het niet juist een rem zet op het aantal middenhuurwoningen in de stad.

50 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) is het eens met de heer Te Hoonte dat het bij een landelijk vraagstuk begint. Zij vindt het lastig om de corporaties daar lokaal verantwoordelijkheid voor te geven. Zij hoopt de VVD als partner te vinden om er landelijk mee aan de slag te gaan.

De heer Te Hoonte (VVD) kent D66 als een partij die in het kader van de privacy niet zo van de lijstjes is. Hij vraagt hoe dit dan zit met het feit dat D66 een wachtlijst voor middenhuur wil.

55 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) heeft het gevoel dat het nu als nadelig wordt gezien maar zo wil zij het zeker niet over laten komen. Zij wil juist de focus hebben op het inzichtelijk krijgen van het aantal woningzoekenden.

60 **De heer Te Hoonte** (VVD) vraagt of het een lijst wordt die door de gemeente wordt aangelegd waarbij het risico bestaat dat de gemeente zich ook met de toewijzing gaat bemoeien.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt dit goede vragen waar over nagedacht moet worden en dat is ook de vraag aan de wethouder. Privacy vindt zij inderdaad een heel belangrijk punt.

5 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) heeft ook al vaker gevraagd om meer inzicht te krijgen in de locaties waar de middenhuur in nieuwbouwprojecten gerealiseerd wordt. Zij vraagt wat D66 ervan vindt dat er al zolang op gewacht wordt en dat het nog steeds niet gebeurd is. Zij wil weten hoe dit aangepakt gaat worden zodat het wel gaat lukken.

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) verwachtte de vraag al van het CDA omdat het inderdaad geen nieuwe vraag is. Zij heeft de vraag ook juist gesteld om urgentie te vragen voor deze groep.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het een mooi antwoord en tegelijkertijd wil zij weten welk budget D66 beschikbaar wil stellen of welke gebieden van wonen er dan niet meer door kunnen gaan.

15 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) heeft nog geen zicht op wat het precies gaat kosten en als er opties zijn dan hoort zij het graag. Het zou helpen wanneer er opties voorgelegd worden in de nota.

20 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt of het een idee is om hier samen een voorstel op te maken in de programmabegroting.

Mevrouw Van der Wilt (D66) hoopt dat het gewoon in de nota gaat landen en dat zij daar dan gewoon mee aan de slag kan. Wanneer blijkt dat het niet zo is dan zoekt zij graag mevrouw Zwinkels op om daar samen een voorstel voor te maken. De bouw van middenhuur is voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk in het nieuwe actieplan vanwege de eisen. Het is voor D66 ook een dilemma tussen massa maken en eisen stellen. D66 ziet graag duidelijkheid over het beter aansluiten op de Wet betaalbare huur en vooral nadenken over aanvullende eisen die echt bijdragen aan de betaalbaarheid. Zij vraagt of de wethouder die analyse deelt en wat het betekent voor de nota.

30 **De heer Van der Zweth** (PvdA) benadrukt dat de overgang naar de Wet betaalbare huur honderden euro's extra kan betekenen. Hij vraagt of dat het waard is voor D66 om tempo te maken.

35 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) is van mening dat het actieplan ook al verouderd was en dat ook de prijzen die daar instaan niet meer haalbaar zijn. Hier wil zij zich dan ook niet meer aan vastklampen. Zij wil ook niet alles direct overboord gooien maar zij wil vooral massa maken.

40 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vraagt of D66 vindt, dat wanneer de totale woonlasten 1500 euro bedragen, dat dit dan nog middenhuur is. Dit is vrij normaal in Utrecht door de WOZ-waarde.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft aan dat het door de wet bepaald wordt als betaalbare middenhuur. Zij is het wel met de heer Van der Zweth eens dat dit inderdaad fors hoog is, zeker voor singles. Zij wil daar zeker op sturen richting de betaalbaarheid.

45 **De heer Van der Zweth** (PvdA) heeft gelobbyd voor de wet betaalbare huur om daar de WOZ geen onderdeel van uit te laten maken. Hij wil van mevrouw Van der Wilt weten of zij 1250 tot 1500 euro nog middenhuur vindt en niet wat de wet voorschrijft.

50 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vindt het echt een hoog bedrag. Zij vindt het ook echt een verschil voor een stel of een eenverdiener.

De heer Te Hoonte (VVD) is blij te horen dat D66 de Wet als kader wil nemen. Hij vraagt aan mevrouw Van der Wilt wat de Wet beter maakt dan het actieplan dat er al is.

55 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vindt dat de Wet minder eisen heeft waardoor er meer massa gemaakt kan worden. De zorg zit hem ook met name in de hoogte van de huur.

60 **De heer Te Hoonte** (VVD) benoemt dat dit vooral door de WOZ-waarde komt, maar dat deze in de Wet ook gecapt is. Wanneer ontwikkelaars het al lastig hebben om onder deze Wet woningen

te bouwen, verwacht D66 dan dat het nog mogelijk is om onder het actieplan woningen te bouwen.

5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) deelt dit niet omdat zij ziet dat er echt nog wel het een en ander lukt. Wat haar betreft mag er ook een grens gesteld worden voor eigen bewoners.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of er een willekeursituatie ontstaat waarbij de ene keer het actieplan wordt uitgevoerd en de andere keer de Wet middenhuur.

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) roept de wethouder op om meer duidelijkheid te bieden en zij wil zich voegen naar wat andere steden doen. De zorg zit in de betaalbaarheid en daar mag op zijn Utrechts op tegengestuurd worden. Ook zit het zorgpunt bij de zoekende singles omdat de huurprijzen oplopen en zij vreest dat er meer nodig is dan kleiner te gaan bouwen. Zij wil aandacht voor deze doelgroep door een soort van single subsidies of single huurkorting.

15 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) is van mening dat singles juist meer kans hebben op een middenhuurwoning omdat zij niet over de inkomensgrens gaan. Zij wil weten waarom er dan subsidie gegeven moet worden aan deze groep. Zij wil juist kijken hoe jonge gezinnen een plek kunnen krijgen in de stad.

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) heeft gekeken naar de kosten per maand. Het klopt dat zij mogelijk makkelijker aan een woning kunnen komen maar dat zij wel opgezadeld worden met behoorlijk hoge woonlasten. Dit is fors meer dan een derde van hun inkomen.

25 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vindt het tegenstrijdig met het eerdere antwoord aan de PvdA. Zij is ook van mening dat het een hoge prijs is, maar dat de vrije sector nog hoger is. Zij vraagt of er niet ingezet moet worden om dit te reguleren.

Mevrouw Van der Wilt (D66) is nog zoekende in hoeverre dat het botst.

30 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) trekt de conclusie dat tweeverdieners überhaupt niet meer in aanmerking komen voor middenhuur.

35 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) dankt het college voor de uitgebreide brief over de gevolgen van de Wet middenhuur en het actieplan middenhuur. Hij is van mening dat het haalbaar maken van betaalbare middenhuur maar zeer beperkt is. Reguleren binnen een ongereguleerde woningmarkt leidt altijd tot verschuivingen. Zoals hij nu kan overzien zorgt de wet voor dure sociale huur, dure nieuwe middenhuurwoningen, dure koopwoningen, dure vrijesectorwoningen en een afnemend aantal middenhuurwoningen. Wat rest is een beperkte voorraad waarin zeer beperkt geïnvesteerd kan worden. Het nieuwe stelstel leidt tot hogere sociale huurprijzen voor zowel zelfstandige als onzelfstandige huurwoningen. Mensen met een laag inkomen betalen de prijs. Een groot deel zal bij wederverhuur tegen een betaalbare huur worden aangeboden. Dure huurwoningen zullen worden aangepast of als vrijesectorwoning tegen een hoge prijs worden verkocht. De nieuw te realiseren middenhuurwoningen worden voor een prijs van 110 procent weggezet en zijn verkapte gereguleerde vrijesectorwoningen geworden. Hij heeft het college proberen te helpen inzicht te geven in de gevolgen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of de conclusie over het verkopen van middenhuur woningen niet prematuur is omdat de Wet pas net van kracht is.

50 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vindt dit niet omdat er al verschillende inzichten gegeven zijn door instellingen zoals het CBS. Utrecht stelt maar een beperkt aantal nieuwbouw middenhuurwoningen tegenover de verkoop beschikbaar.

55 **De heer Van Straalen** (ChristenUnie) is van mening dat de Wet er ook voor zorgt dat de woningen die nu in de vrije sector vallen straks ook binnen het puntenstelsel vallen. De huurders worden wel beschermd en deze komen ook bij de middenhuur erbij.

60 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vraagt zich af wat een particuliere verhuurder dan gaat doen. Hij wordt beperkt in zijn rendement en gaat dan een afweging maken.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) concludeert dat de heer Bos de kant van de verhuurder kiest waarbij de ChristenUnie de kant van de huurder kiest die slachtoffer is van hele hoge huren. Hij vindt dit een positief punt van de Wet.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat er nevenschade ontstaat omdat het doel is het maximaliseren van de huurnorm en het gevolg is dat het aantal beschikbare huurwoningen drastisch achteruitgaat. Huurders kunnen niet huren wanneer particuliere verhuurders de panden gaan uitponden. Hij kiest dan de kant van de huurder die niet meer in Utrecht kan wonen. Het college had de hulp moeten aanpakken die hij heeft aangeboden. Hij heeft deze zomer een tweetal vragensets gemaakt om te komen tot inzicht over de dynamiek in de woningvoorraad. De wethouder heeft er wat hem betreft voor gekozen om niet of gedeeltelijk antwoord te geven. Hiermee probeert het college wat hem betreft te verhullen dat zij niet in control zijn op de woningmarkt. Utrecht wordt wat hem betreft een stad voor rijkkaards en de middeninkomens hebben niets meer te zoeken in de stad. Betaalbare koopwoningen zijn er niet en komen er ook niet. Middenhuurwoningen verdwijnen en deze kunnen niet bijgebouwd worden omdat de business case niet uitkomt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de antwoorden allemaal niet goed zijn of dat ze niet aansluiten bij de mening van de heer Bos omdat er nogal grote woorden worden gebruikt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat het grote woorden zijn voor antwoorden die niet worden gegeven. Hij is van mening dat hij wel grote woorden moet gebruiken wanneer de wethouder niet wil leren en geen beleid ontwikkelt dat hout snijdt.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat de wethouder het als compliment mag zien dat de heer Bos die pleit voor de verhuurders het niet eens is met de antwoorden. Naar zijn idee zint het de heer Bos niet.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) pleit niet voor vastgoedbeleggers maar voor de huurders omdat zij de dupe zijn. Vastgoedbeleggers gaan hun geld wel ergens anders stallen voor hogere rendementen.

De heer Van der Zweth (PvdA) heeft gehoord dat er veel gebouwd moet worden wanneer de huur omhoog moet, dan moet dat maar en ook het rendement moet omhoog. Hij hoort hierin alleen de stem van de verhuurders.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het halfslachtig beleid van dit college en daarvoor betalen de Utrechtse woningzoekenden de prijs. Hij snapt dat de heer van der Zweth opkomt voor zijn wethouder.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft een punt van orde omdat er nogal wordt uitgehaald richting het college over de onwil en onkunde. Zij snapt dat de inbreng al was voorbereid, maar de heer Bos heeft excuses gekregen en zij wil dat de heer Bos daar rekenschap op geeft.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het een vraag en geen punt van orde en hij wil dan ook dat er tijd van het CDA wordt gecorrigeerd.

De voorzitter geeft aan dat het al over de vragen is gegaan en dat daar excuses voor gemaakt zijn door de wethouder.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat de vragen-set waarop hij dit baseert wel is beantwoord en dat hij op grond daarvan dit durft te stellen.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd wat Stadsbelang Utrecht nodig heeft van de wethouder om het debat hier nu bij te laten of dat hij nog van plan is hier iets mee te doen richting de raad.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat dit uit de rest van zijn tekst zal blijken. Middeninkomens hebben niets te zoeken in Utrecht en middenhuurwoningen verdwijnen. Wie durft te beweren dat 1250 euro betaalbaar is voor middeninkomens heeft geen benul omdat zij voor dat

geld helemaal niet willen huren maar voor dat geld willen zij een betaalbare koopwoning. Het actieplan middenhuur kan hem gestolen worden en hij heeft eerder al gewaarschuwd voor het prijsopdrijvende effect op de huurprijzen. Dat heeft er mede toe geleid dat particuliere beleggers bestaande koopwoningen hebben gekocht om te verhuren. De Wet betaalbare huur zal enorm in grijpen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van een groot deel van de Utrechtse woningvoorraad. De verschuivingen zullen enorm zijn.

Mevrouw Van der Wilt (D66) hoort Stadsbelang Utrecht zeggen dat mensen geen dure huurwoningen willen hebben maar liever een koopwoning. Zij wil weten hoe de heer Bos dat bedoelt omdat zij zelf velen kent die best een huurwoning zouden willen hebben.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat ze dat willen omdat er geen betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn.

Mevrouw Van der Wilt (D66) kent veel mensen die in een huurwoning willen wonen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) juicht de verschuivingen niet toe. Hij kan er moeilijk van slapen omdat het college out of control is. Het briefje waarin staat dat er een nota komt medio 2025 komt pas na driekwart van de regeerperiode. Regeren zonder inzicht leidt tot beleid zonder uitzicht. Hij wil graag dat de onderzoeksvragen die hij gesteld heeft worden uitgewerkt in antwoorden waarop beleid gemaakt kan worden. Wanneer hij het initiatief hiervoor moet nemen dan doet hij dat graag.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt middenhuur belangrijk om de doorstromingen te bevorderen en om middeninkomens te behouden in de stad. Het liefst wil het CDA ook grotere woningen voor jonge gezinnen. Het CDA is trots op het actieplan en de Wet klinkt in eerste instantie als goed nieuws maar in de praktijk blijkt het een verslechtering. Door de hogere WOZ-waarde in Utrecht bereik je in het puntensysteem al snel het niveau waarop een middenhuurwoning over gaat op de vrije sector. Zij ziet dan ook graag dat er maatwerk wordt toegepast en dat de eigen standaard wordt vastgehouden. Van de wethouder wil zij weten welke mogelijkheden hij ziet hiervoor.

De heer Te Hoonte (VVD) snapt het punt vanuit het CDA voor de nieuwbouw maar de Wet gaat ook gelden voor bestaande bouw. Door de puntentelling zijn er echt wel woningen die in de middenhuur gaan vallen en hij wil weten of het CDA dat ook ziet.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet dat er heel veel woningen naar de vrije sector gaan en daar moet zij de heer Bos deels gelijk in geven. Het CDA wil ervoor waken dat de kwaliteit van middenhuur hoog blijft en ervoor zorgen dat het aantal middenhuurwoningen toeneemt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat het gesuggereerd wordt dat de gemeente de woningen buiten het systeem kan stellen maar het stelsel geldt gewoon ook voor Utrecht. De Wet is er en nu gaan er juist twee systemen naast elkaar lopen wat voor onduidelijkheid zorgt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is van mening dat het makkelijker is om eigen eisen en regels te hebben voor nieuwbouw. Vandaar ook de vraag aan de wethouder om te kijken hoe het in praktijk gebracht kan worden en mogelijk ook voor bestaande woningen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het ongemakkelijk dat het CDA het actieplan wil. Hij is benieuwd waar de pijn zit voor het CDA omdat de wet gewoon geldt en dat deze ook nog van de CDA zelf is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) benadrukt dat zij de wet zeker wel kent maar wanneer zij kan kiezen dan kiest zij voor het actieplan en zet zij zich daarvoor in. Zij is blij dat de wet er is op landelijk niveau en dat daar actie op is ondernomen maar in Utrecht kiest zij voor het eigen actieplan.

Mevrouw Van der Wilt (D66) voelt de opmerking van de heer te Hoonte en ook voor haar voelt het als beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. Zij vraagt of het CDA een lobby kan doen naar de eigen achterban om eens te kijken naar de WOZ-waarde.

Mevrouw Zwinkels (CDA) doet dat zeker ook en zij zet ook in op een lobby om corporaties meer mogelijkheden in de middenhuur te geven. Mevrouw Zwinkels gaat verder met haar betoog en

geeft aan dat wanneer er niets gedaan wordt dat dan alleen de oude kale woningen overblijven. Het CDA wil juist fatsoenlijke betaalbare woningen en verhuurders die daar hun maatschappelijke verantwoordelijkheid in nemen. Zij wil weten of de wethouder bereid is om een akkoord te tekenen waarin commitment wordt uitgesproken om samen aan de slag te gaan om de woningnood op te lossen. Van corporaties heeft zij ook begrepen dat tweeverdieners al niet meer aan een woning kunnen komen omdat zij de inkomensgrens overstijgen. Zij vraagt of de wethouder dit beeld ook ziet en of hij bereid is de inkomensgrens te verruimen. Tot slot doet zij nogmaals de oproep om meer middenhuur te realiseren en hier niet op in te leveren.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het gebruik van middeninkomens hier erg verwarrend en niet kloppend. Het gaat hier om meerpersoonshuishoudens tot een inkomen van 83.000 euro. Hij is van mening dat dat een prima inkomen is met twee personen en de groep die door het CDA wordt aangehaald valt hier binnen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het goed om te begrijpen wat de consequentie is van dit soort grenzen. Zij is benieuwd naar de reactie van de wethouder of deze groep inderdaad nog steeds in aanmerking komt voor middenhuur want daar is het CDA het om te doen.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt hoe hij het akkoord van het CDA met de verhuurders voor zich moet zien.

Mevrouw Zwinkels (CDA) legt uit dat er in de vorige raadsperiode het stadsakkoord wonen was waarin iets vergelijkbaars gebeurde. Zij pleit ervoor om alle partijen te betrekken die in de stad zorgen voor huisvesting. Zij maken ook hun eigen afwegingen en het is belangrijk dat zij zich ook beroepen op hun morele plicht om bij te dragen aan betaalbare woningen. Hier is commitment voor nodig en dat geldt wederkerig. Hiermee kan wat haar betreft het verschil gemaakt worden.

De heer Snijder (Student&Starter) maakt zich zorgen over de voortgang van de realisatie van middenhuurwoningen en de bescherming van huurders. Het actieplan staat onder druk door financiële uitdagingen maar biedt wel maatwerkoplossingen. Student&Starter steunt deze aanpak en zij kijken uit naar de nieuwe nota om er dan verder over te praten. Student&Starter vindt het van groot belang dat verhuurders de extra inkomsten van hoge huren ook weer inzetten om te bouwen. Student&Starter wil weten of de wethouder hierop kan toezien en de corporaties hierop zal aanmoedigen. Het zorgt er namelijk voor dat de prijzen voor studentenwoningen fors duurder kunnen worden. Hij vraagt of de wethouder deze ontwikkeling scherp heeft en of er al gesprekken gaande zijn richting bijvoorbeeld SSH. Verder is er behoefte aan meer huurdersbescherming en hij kent dit ook uit persoonlijke kring, waarbij huurders onder druk gezet worden om illegale keuzes te maken. Student&Starter is benieuwd naar de handhaving van de Wet goed verhuurderschap en per 1 januari het nieuwe beleid dat gaat komen. Student&Starter maakt zich zorgen over de gevolgen van dien en vraagt een reflectie van de wethouder. Ook wil Student&Starter weten hoe de gemeente verhuurders ondersteunt bij het verbod op friendscontracten. Dit kan leiden tot meer verkamering en daarvoor is misschien wel iets nodig vanuit de gemeente. Verder maakt Student&Starter zich zorgen over tijdelijke huurcontracten en hoewel de nieuwe wet enige hoop biedt hebben de studenten daar wel last van. Hij wil weten of de wethouder de studenten gaat helpen met extra informatie en handhaving. De brief over participatie stelt voorzichtig dat nieuwkomers kunnen worden gehuisvest maar dit zou moeten zijn hoe er zoveel mogelijk ruimte gecreëerd wordt voor middeninkomens. Tot slot mist Student&Starter de aandacht voor de groep tussen studenten en starters. Hij wil dat dit goed meegenomen moet worden in de komende nota wonen. Hij sluit zich aan bij wat D66 zei en ook het voorstel van de PvdA over corporaties vindt Student&Starter de moeite waarde om te verkennen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het een ingewikkeld situatie waarop de gemeente omgaat met de Wet betaalbare huur. Hij ziet allemaal partijen die landelijk voor de wet hebben gestemd en die nu zeggen dat het actieplan van Utrecht gehandhaafd moet blijven.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de VVD herkent dat het dezelfde partijen zijn die tegen de WOZ-waarde waren waardoor de huren in Utrecht nu zo hoog worden.

De heer Te Hoonte (VVD) begrijpt dat dit kan maar hij benadrukt dat de WOZ-waarde al gecapt is. Niet meer dan 33 procent van de punten gaat naar de WOZ-waarde. Daarmee is het niet zo dat deze er ongebreideld in zit.

5 **De heer Van der Zweth** (PvdA) het klopt dat deze er niet ongebreideld in zit omdat de huur anders boven de 1250 euro uit zou komen. Met deze duw van 33 procent in de een na duurste stad van het land wordt alles automatisch naar de bovenkant geduwd. Het doet voor Utrecht niet wat het zou moeten doen en gelukkig is er dan het actieplan middenhuur.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt het mooie aan dit systeem dat er in het verleden juist is gelobbyd voor wel de WOZ-waarde omdat het juist sneller tot hogere huren leidt in plaatsen waar het duur is om te bouwen. De heer Te Hoonte vindt het ingewikkeld dat er nu een twee stelselsysteem komt waarbij de gemeente Utrecht zich ook aan de wet dient te houden. Wanneer de wet ruimte geeft om huurgrenzen vast te stellen dan zal Utrecht zich daaraan moeten conformeren.

15 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) deed een oproep voor helderheid en zij wil weten wat de VVD ervan vindt dat de wet als richtlijn genomen wordt maar dat er nog wel naar de betaalbaarheid gekeken wordt.

20 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil het liefst zoveel mogelijk betaalbare woningen voor iedereen. De situatie is er ook dat iedereen in Utrecht wil wonen waardoor de prijzen gestegen zijn. Het vorige college heeft ervoor gekozen de grootste nieuwbouwlocatie niet in ontwikkeling te nemen. Hierdoor is er heel weinig gebouwd. De WOZ-waarde is niet voor niets heel hoog in Utrecht.

25 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) verduidelijkt de vraag of de VVD mee strijdt wanneer de Wet betaalbare huur als richtlijn wordt gebruikt maar dat er wel gekeken wordt naar de betaalbaarheid voor inwoners.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) is zeker niet voor de Wet betaalbare huur maar hij is zeker niet voor een plus op de wet. Nu de wet er is dan kan deze worden uitgevoerd maar hoeft daar geen plus op wat hem betreft. Voor zover het over regelgeving gaat wil hij zo snel mogelijk van het actieplan af.

35 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) is het een beetje kwijt omdat de wet landelijk niet gesteund wordt maar dat er nu wel gezegd wordt we gaan het wel doen. En dat er voor mensen voor wie de prijs te hoog is nog aanvullends iets gedaan wordt.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) vraagt wat er aanvullend op de wet gedaan kan worden die de huur vaststelt. Bij nieuwbouwprojecten kunnen er afspraken gemaakt worden over de prijs maar de realiteit van de Utrechtse aanpak is dat projecten niet rondkomen. Hij wil heel graag betaalbaar maar vooral ook woningen en daar worstelt iedereen mee.

45 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) is benieuwd naar het aantal vierkante meters dat door het landelijk beleid naar beneden gaat. Hiervan wil zij weten hoe de VVD hiernaar kijkt.

50 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil eerst naar de eigen regels kijken omdat het met de drie zones niet zo is dat er overall 65m² gebouwd wordt. Alles wat nu gebouwd wordt levert al niet meer meters op dan het landelijk beleid. Alleen bij bouwen in de Polder Rijnenburg kunnen er meer vierkante meters gehaald worden dan wanneer het eigen actieplan gevolgd wordt. Daar willen de ontwikkelaars zelf ook graag groter bouwen om een aantrekkelijk product te bieden. In het Beurskwartier komen met het actieplan echt geen grotere woningen dan met het landelijk beleid.

55 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) bevestigt dat het klopt wat betreft de drie zones maar zij wil weten wat de VVD wil. Zij is er bang voor dat ook in Rijnenburg een regime à la Beursgebied gaat ontstaan.

60 **De heer Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat daar ook andere middelen voor zijn waarmee planologisch andere dingen over vierkante meters kunnen worden vastgelegd. Hij benadrukt dat er nu een wet is met bepaalde punten en richtlijnen en dat er een actieplan is met net weer andere punten en richtlijnen. Voor het actieplan kan er een keuze gemaakt worden of deze aan blijft staan maar voor de wet geldt dat niet, die staat gewoon aan. Hij kiest dan voor het landelijk beleid en hij

wil proberen daar zo groot mogelijke woningen uit te halen. De wethouder komt mogelijk ook tot dezelfde conclusie in de beleidsnota wonen. Wel is de heer Te Hoonte benieuwd naar de tussenfase omdat de wet op 1 januari ingaat en of de gemeente kan gaan handhaven. De beleidsnota wonen is er dan nog niet. Hij wil weten hoe de wethouder gaat handhaven op een landelijk beleid waar Utrecht zichzelf buiten spel zet. Daarbij wil hij het verzoek indienen om eerder transparantie te kiezen om daar, waar landelijk beleid wordt voorgeschreven, geen eigen regels meer te maken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) steunt de inzet voor de raadsbrief en hij sluit aan bij wat al gezegd is door D66 en het CDA.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) deelt de mening van de experts die schreven dat de stad straks niet meer bereikbaar is voor de gewone man. Cruciale beroepen en jonge starters zijn veelal aangewezen op de middencategorie. Met het actieplan middenhuur ziet de ChristenUnie weliswaar een stijging maar de omvang van de gehele middencategorie neemt af. Hier ligt dan ook een opgave in het realiseren van meer geschikte middenhuur. Gelukkig ziet de ChristenUnie ook een landelijke beweging maar helaas lost de Wet middenhuur niet alles op. De tekortkoming van de wet is dat de WOZ-waarde zwaar weegt in het aantal punten. Zij vraagt of de wethouder hierover nog in gesprek is met het rijk. Over het puntenstelsel wil zij weten of een woning waarbij het puntenstelsel hoger uitpakt begrensd kan blijven en hoe vaak dit gebeurt. De ChristenUnie steunt het college om het actieplan middenhuur vast te houden en indien nodig eisen los te laten ook als daarmee de woningen kleiner worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) denkt aan al de middenhuur woningen die gerealiseerd zijn in Utrecht waar het actieplan betrekking op heeft. Hij is bang dat er problemen gaan komen met betrekking tot de huurbeprijzing en het recht op decent profit.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) kan deze vraag niet beantwoorden omdat zij de inbreng van haar collega heeft overgenomen en dit is niet haar portefeuille. Zij stelt voor dat de heer Bos de vraag later nog eens aan de heer van Straalen stelt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt het terecht dat de ChristenUnie de problematiek van de middenhuur benoemd. Zij wil weten of zij dan ook vinden dat er actief tegengestuurd moet worden met een impuls op middenhuur.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) zegt daar later nog iets over en wil daar ook goed naar kijken.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt om hier extra actie op in te zetten omdat ernaar kijken nog een beetje vaag is.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) vraagt verduidelijking of dat er bedoeld wordt naar wat er op welk moment ingezet wordt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) bedoelt het ongelijk investeren in gelijke kansen. Wanneer het duidelijk is dat Utrecht achter loopt dan zou daar veel meer op gedaan moeten worden. Zij zou willen dat het college laat zien hoe dat gedaan wordt.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) kan zich voorstellen dat dat een idee is wat ook wel aansluit bij het durven loslaten van de Utrechtse aanpak wanneer dat nodig is. Het kan helder zijn wanneer dat dan gedaan wordt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) probeert zijn vraag anders voor te leggen. Want wanneer de wet een bepaalde prijs voorschrijft en wanneer er een lokaal recht is dat die prijs lager voorstelt. Hij vraagt wat dan de kans van slagen is wanneer een verhuurder dit aanvecht bij een rechter.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) vindt het een terechte vraag en zij gaat ervan uit dat het college daarover nagedacht heeft. Zo niet dan is het een goede vraag aan de wethouder. Tot slot gaat het bij middenhuur om meer dan om grootte en om prijs en daarom moet het belangrijk zijn dat er ook met doelgroepen gesproken wordt aan de voorkant.

De heer Usta (DENK) is ook van mening dat de druk blijft toenemen op de woningmarkt. Hij begrijpt de mening en zorgen van iedere woningzoeker. Dit vraagt om het stellen van prioriteit en tegelijkertijd het maken van moeilijke keuzes. Door de focus op de snelheid te leggen moet het doel echter niet uit het oog verloren gaan. DENK ziet dat er kleinere woningen gebouwd worden maar daarvan klopt de prijs-kwaliteitverhouding niet. Ook de doorstroming stagneert door het gebrek aan toekomstbestendige woningen waarop gelet moet worden. DENK roept op om vast te houden aan het actieplan middenhuur. Bij de uitkomst van fase 1 ziet DENK een verontrustend signaal namelijk discriminatie door verhuurders en dat is nooit acceptabel. Hij wil weten wat de wethouder hieraan gaat doen en of de wet ook wordt gehandhaafd.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt het een goede poging om de markt te reguleren door middel van de Wet betaalbare huur. Voor Utrecht pakt de wet helaas slecht uit, de huren worden hoger en GroenLinks is dan ook voor het actieplan. GroenLinks ziet ook dat er vaak van het actieplan afgeweken wordt maar gelukkig zijn er wel veel projecten die wel door kunnen gaan. Dat maatwerk is essentieel in de Utrechtse aanpak. De huurprijzen zijn juridisch geborgd omdat het in een anterieure overeenkomst is opgenomen. Het puntenstelsel systeem klopt maar Utrecht legt dit vast in een overeenkomst voor twintig jaar.

Mevrouw Van der Wilt (D66) dacht GroenLinks te vinden in de Wet betaalbare huur. Zij snapt het niet vanuit de eerdere lobby. Zij wil kijken om het andersom te doen en aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen en dat, daar waar nodig is, het actieplan wordt ingezet.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt het actieplan veel te waardevol en de betaalbaarheid komt enorm onder druk te staan. Hoe meer er gebouwd wordt volgens het eigen actieplan hoe beter het is voor de huurders. Wanneer hij het plan van D66 zou volgen zou hij al die huurders in de kou laten staan.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt dat de balans juist zit tussen het realiseren van woningen en het betaalbaar houden daarvan. Zij denkt wel dat er een boot gemist wordt wanneer Utrecht zich als enige aan afwijkende afspraken houdt omdat er ook volume gemaakt moet worden.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt het juist maatwerk om daar waar nodig is wel het actieplan te volgen. Hij wil het actieplan niet overboord gooien zoals D66 aangeeft.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wil aansluiten bij een landelijke richtlijn en wanneer er bij meerdere projecten uitzonderingen gemaakt worden dan is het geen uitzondering meer en moet er gekeken worden naar hoe het dan wel gedaan moet worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft beleggers gesproken die prima kunnen instemmen met het actieplan middenhuur omdat deze toch niet meer van toepassing is op het moment dat de Wet betaalbare middenhuur van kracht gaat. Hij wil weet hoe GroenLinks dit duidt.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt het dan behoorlijk onbetrouwbare beleggers en daar wil hij überhaupt geen zaken doen. Hij sluit aan bij D66 omdat het willekeur is wanneer je aan de beurt ben en hoe de vraag en het aanbod werkt. Ook wil hij aansluiten bij Student&Starter over de doelgroep tussen Student&Starter en bij de ChristenUnie over afspraken over middenhuur en het boven de punten uitkomen.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd naar de mening van GroenLinks over het eigen actieplan omdat maar een beperkt gat is ten aanzien van de 1250 euro inclusief de nieuwbouwopslag.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt het fascinerend dat het verschil van 200 euro gezien wordt als een klein verschil. Hij vindt het nog steeds veel geld en bij de vierde tranche is gebleken dat het soms nog veel meer is dan die 200 euro.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de prijs van 1037 euro die hij aangeeft nog geïndexeerd moet worden tot aan de datum waarop de Wet middenhuur in gaat. Dit is een ander prijspeil en een kleiner gat dan wordt gesuggereerd. Het gat is volgens hem niet extreem hoog omdat het enkel gaat om de nieuwbouwuitzondering tot 2028.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) blijft bij hetzelfde antwoord omdat het vaak ook nog om kleinere woningen gaat.

5 **De heer Van der Zweth** (PvdA) heeft de focus op betaalbaar wonen en het actieplan borgt dat. De huur is flink duurder voor woningen die vaak ook nog eens kleiner zijn. Daarnaast is het gevolg dat er geen gezinswoningen meer bijkomen in de middenhuur. Het actieplan is dan heel logisch en de PvdA wil dit dan ook blijven toepassen. Mensen die niet sociaal kunnen huren worden anders op extreem hoge kosten gejaagd. Hij vraagt of het mogelijk is om met erfpacht te gaan werken omdat de middenhuur nu ook voor twintig jaar vastgelegd wordt. Hierdoor wordt een
10 langere betaalbaarheid geborgd conform actieplan middenhuur.

Mevrouw Van der Wilt (D66) constateert dat er fors te weinig aanbod is voor de groep middeninkomens. Wanneer de productie achterblijft dan worden deze mensen nog niet geholpen.

15 **De heer Van der Zweth** (PvdA) heeft heel veel plannen gezien de afgelopen jaren waarbij niet op de percentages gestuurd is wat nu wel gebeurt. Wanneer het plan niet uitkomt dan moet er eerst het rendement eruit en wordt de Wet betaalbare huur bekeken.

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) wil ook echt zorgen dat de productie er komt en dat er woningen worden gerealiseerd en dat belang mag niet gaan boven het vasthouden aan het actieplan.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het wel ergens over gaat en dat er wordt gewogen. Het verschil in huurprijs is immens voor kleinere woningen.

25 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) snapt wat er gezegd wordt en zij deelt de ambitie dat het betaalbare woningen blijven en dat er massa gemaakt moet worden.

30 **De heer Van der Zweth** (PvdA) is het eens maar hij wil niet dat er schande gesproken wordt door de opvolgers over acht jaar. Het moet betaalbaar zijn maar ook van een fatsoenlijk formaat.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt het lijken alsof de PvdA aangeeft dat het maximaal vierkante meters behaald wordt wanneer het actieplan vastgehouden wordt. En dat er met de wet een afwijking van de maximale huur gemaakt wordt aan de onderkant, maar beiden zijn niet waar. Ook bij een eigen woning uit het actieplan met een grote oppervlakte wordt een hoge prijs betaald.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er met de wettelijke normen wel degelijk meer betaald wordt voor een kleinere woning dan bij het actieplan.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) vroeg of de PvdA herkent dat er in het actieplan ook hogere prijzen zitten.

De heer Van der Zweth (PvdA) bevestigt dit, maar in het actieplan zit dan wel een fatsoenlijker formaat woning.

45 **De heer Te Hoonte** (VVD) geeft aan dat het dan aan de zone ligt omdat in sommige zones de Wet betaalbare huur zelfs grotere woningen eist.

50 **De heer Van der Zweth** (PvdA) betwijfelt dit omdat hij van mening is dat wanneer de wet gevolgd wordt er nooit meer gezinswoningen komen.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten tot 11.48 uur.

55 **Wethouder De Vries** gaat op volgorde de vragen af. Hij dankt iedereen voor het debat en geeft aan dat het er de komende tijd nog wel vaker over zal gaan. Bij het stadsgesprek wonen is de wethouder ook al een aantal mensen tegengekomen en daar ging het ook over de mensen met een middeninkomen. Utrecht wil een stad zijn waar iedereen terecht kan en dat wordt steeds lastiger. Het dilemma over de betaalbaarheid en de grootte van de woningen voor gezinnen is daar ook geschetst en dat worden een belangrijk onderdeel van de nota. De middenhuurwoningen die volgens het actieplan zijn gerealiseerd staan op DAK, voorheen woningnet. Dit zijn

middenhuurwoningen die na 2020 zijn gerealiseerd. De wethouder noemt dit een soort middenhuurloket.

5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) heeft hier nog nooit van gehoord en vraagt of het dan beter bekend gemaakt kan worden en of het als een soort wachtlijst kan fungeren.

Wethouder De Vries heeft het nu specifiek over woningen waar afspraken over gemaakt zijn met de ontwikkelaars en daarnaast zijn er nog heel veel meer middenhuurwoningen ook van particulieren. De wethouder neemt dit mee.

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vindt het heel belangrijk en zou willen dat er iets meer mee gedaan wordt dan meenemen en over nadenken. Zij vraagt een toezegging om hier in de nota op terug te komen hoe dit dan gedaan wordt.

15 **Wethouder De Vries** neemt het sowieso mee in de nota en zal dan ook iets over de communicatievoorziening opschrijven en zegt dat hiermee toe.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of hier budget voor is of dat er iets geregeld moet worden met de programmabegroting.

20 **Wethouder De Vries** heeft niet het voorstel hier een hele communicatiecampagne van te maken en hij benadrukt dat het om een klein gedeelte van het aanbod middenhuurwoningen gaat. Hij wil uitzoeken hoe dit gedaan kan worden omdat het gaat om de nieuwbouwwoningen van ontwikkelaars. In de planvoorraad zit nu 30 procent middensegment en dan gaat het om
25 middenhuur en betaalbare koop. In het bouwprogramma zet het college ook in op de sociale huur en het betaalbare segment en dit is ook het uitgangspunt bij alle projecten. Een impuls is dan ook niet aan de orde omdat dit volgens de afspraken in het coalitieakkoord al gedaan wordt. Wat de wethouder wel ziet is dat de nieuwbouwprojecten al zorgen voor een stijging is. Met name bij betaalbare koop ziet de wethouder wel dat het betaalbaar is voor de eerste koper en dat een
30 uitdaging is dit ook daarna betaalbaar te houden.

Mevrouw Van der Wilt (D66) is wel benieuwd waarom de wethouder aangeeft dat er niet tegengestuurd hoeft te worden terwijl de gemeente deze groep juist kwijtraakt.

35 **Wethouder De Vries** geeft aan dat het niet op het aantal zit omdat er over de aantallen afspraken zijn gemaakt en deze komen ook terug. Het zit hem wel in het langdurig garanderen van die betaalbaarheid. Hier komt hij zeker op terug in de nota en daar zijn ook verschillende vormen voor te bedenken zoals via de wooncorporaties.

40 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) wil in de tussentijd meer betaalbare huur realiseren zolang het niet mogelijk is om de betaalbare koop betaalbaar te houden. Zij wil weten of de wethouder hierop terug kan komen in de nota.

Wethouder De Vries gaat dit zeker doen omdat het al een vraagstuk is waar hij het geregeld over heeft. In de beleidsnota wil hij terugkomen op het dilemma over de verhouding tussen de Wet betaalbare huur en het lokale actieplan. Wanneer het Rijk gevolgd wordt dan zou dat betekenen dat er relatief kleine woningen overblijven. Voor gezinnen zijn soms wat grotere woningen nodig. De wet zorgt ervoor dat er een maximum als huursom gevraagd mag worden. Dit betekent niet dat er geen afwijkende afspraken gemaakt mogen worden. Dat is wat de gemeente doet in een
50 anterieure overeenkomst in relatie tot het aantal vierkante meters en hoelang het in de middenhuur blijft en dat blijft bestaan. De wethouder vindt het goed hier in de nota op terug te komen en over na te denken met elkaar omdat zij nog steeds gezinnen willen huisvesten in de stad.

55 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vindt het fijn dit te horen en hij vraagt of er ook voorbeelden toegevoegd kunnen worden en wat de consequenties zijn. Hierdoor wordt het duidelijker bij wat voor woningen er welke prijzen uit komen.

Wethouder De Vries begrijpt dat er behoefte aan is en dat daarop teruggekomen moet worden alleen twijfelt hij of de nota de juiste plek is. Hij stelt voor hier in een raadsbrief in het eerste kwartaal van 2025 op terug te komen.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) heeft een punt van orde omdat hij het erg laat vindt. De wet is al ingegaan. Hij had in deze brief al verwacht dat er een tabel in had gestaan. Hij ziet het meer als een technische vraag en hij wil zo snel mogelijk een tabel hebben met de drie categorieën en wat de geïndexeerde bedragen zijn en wat daarvan binnen de huur valt en wat binnen de wet. Hij wil deze tabel het liefst nog voor de raadsbespreking ontvangen.

10 **Wethouder De Vries** bevestigt dat dit mogelijk is.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt met welke inzet de wethouder gelobbyd heeft in Den Haag en wat er tussen het actieplan en de Wet betaalbare huur zit.

15 **Wethouder De Vries** was in de lobby al zeer kritisch in het meetellen van de WOZ-waarde. Overall is de wethouder wel blij met de Wet betaalbare huur omdat je ziet dat de huur gereguleerd wordt en dat er een maximum huurprijs gevraagd mag worden.

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) verwacht dat wanneer het in de nota terugkomt het qua eisen nog op deze punten zit.

25 **Wethouder De Vries** gaat zijn best doen hieraan tegemoet te komen. De singlesubsidie is een vorm van inkomenspolitiek en een optie zou wel zijn om te sturen op de betaalbaarheid. De wethouder heeft een aantal knoppen waar wel aangedraaid kan worden als het gaat om de grootte en de betaalbaarheid. De wethouder wil graag het debat voeren met de heer Bos naar aanleiding van zijn opmerkingen. De waarschuwing van de heer Bos over het feit dat Utrecht niet alleen een stad moet zijn voor de rijken. De afgelopen jaren is er een stijging te zien van middenhuurwoningen en daarbij heeft de gemeente afspraken over de tot in stand houding van de
30 nieuwe woningen. Het effect van de wet op de totale huur door bijvoorbeeld verkopen is nog lastig te zeggen voor de wethouder. Dit moet goed gevolgd worden omdat sommige woningen door de wet ook terugzakken in de huurprijs. Het woningwaarderingssysteem, dat was er al en de voorraad wordt nu groter. De corporaties hanteren de maximale huurprijsgrenzen voor hun voorraad waardoor het effect niet hier zal vallen. De middenhuurwoningen die worden verkocht.

35 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) kent het stelsel. Volgens het oude stelsel kan er een lagere huurprijs uit komen dan uit het nieuwe stelsel. Hij wil weten hoe de wethouder dit verklaart.

40 **Wethouder De Vries** weet dat er ook voorbeelden de andere kant op zijn. Dit is precies het effect van de wet waarbij er eerst te hoge huursommen werden gevraagd die nu worden gereguleerd en dat vindt de wethouder fijn voor de mensen in de stad.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat dit niet de woningen van de corporaties zijn, maar vooral de woningen die te duur verhuurd worden.

45 **Wethouder De Vries** geeft aan dat er nogal wat woningen zijn die te duur verhuurd worden en dat dat inderdaad particulieren zijn. Het effect moet goed in de gaten gehouden worden omdat er inderdaad is aangekondigd dat er woningen verkocht worden, deze zijn overigens niet van grote ontwikkelaars. Daarnaast komen er ook woningen bij in het middensegment. De wethouder benadrukt nogmaals dat er schriftelijke vragen gesteld zijn en dat daar te laat antwoorden op
50 gekomen zijn. De input wordt wel meegenomen richting de nota zoals dat altijd gaat en hij kijkt er ook naar uit om daar het gesprek over aan te gaan met elkaar. De grootste kritiek van de heer Bos over het feit dat het college out of control zou zijn gaat over de niet gereguleerde woningmarkt. De wethouder hoort de heer Bos pleiten voor meer regulering en wanneer dat de oproep is dan neemt de wethouder die mee.

55 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat de wethouder het verkeerd heeft begrepen. Hij benadrukt dat Utrecht out of control is op de bestaande woningmarkt en dat is waar mensen wonen.

De voorzitter geeft aan dat de heer Bos door zijn tijd heen is en ook naar de wethouder geeft hij aan dat hij zijn tijd in de gaten moet houden.

5 **Wethouder De Vries** geeft aan dat er regelmatig overleg is met de ontwikkelaars en de corporaties die verantwoordelijk zijn voor het overgrote deel van de nieuwe voorraad. Hen wordt ook om input gevraagd voor de nota. Een akkoord met particuliere eigenaren is niet haalbaar, maar daar gaat de wet wel bij helpen.

10 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt waarom een akkoord niet zal helpen.

15 **Wethouder De Vries** op dit moment zijn er veel overleggen over de nieuwbouw en dat landt ook zeker in de nota. Wanneer het gaat om de bestaande voorraad en het bezit bij de particuliere verhuurders dan is de wethouder zoekend naar de manier waarop er een akkoord gesloten moet worden. Deze woningen staan al in de stad en worden gereguleerd vanuit de Wet betaalbare huur.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft daar een ander beeld over en zij komt hier op een ander moment op terug.

20 **Wethouder De Vries** gaat verder met de beantwoording van de vragen van Student&Starter over het herinvesteren van de opbrengsten vanuit hogere huur. Hij wil hierover wel in gesprek met SSH om een deel van de inkomsten te gebruiken voor de financiering, maar er moet nog meer gefinancierd worden. Dit is een aandachtspunt en neemt de wethouder mee. SSH heeft ook al aangegeven dat zij niet overal die maximale huur gaan vragen. De wethouder kent geen verbod op friendscontracten. Een huurcontract is wel een contract tussen huurder en verhuurder en het spannende is dat er maar één huurder verantwoordelijk is voor alle huurders. Het is wenselijk dat iedere huurder een eigen huurcontract heeft. De wethouder is zeker wel voor het delen van woningen.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt dat het college vrij makkelijk doet over de invoering van de wet. In de wet komen ook allerlei nieuwe definities naar voren en daar wordt wel degelijk gezegd dat een woning die met friends gedeeld wordt geen middenhuurwoning kan zijn. Hij verwacht van de wethouder dat de huisvestingsverordening op orde gebracht wordt met de nieuwe wetgeving door de wethouder en dat ontbreekt gewoon.

35 **Wethouder De Vries** heeft niet het idee dat het een vraag was. Uiteraard zorgt het college er wel degelijk voor dat de verordening in lijn is met de regelgeving.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) ziet geen voorstel van het college om iets te doen met vrienden huisvesting. De wet schrijft voor dat de liberalisatiegrens verdwijnt en hij ziet dat het college hier maar beperkt iets mee wil doen terwijl hij van mening is dat het college hiermee aan de slag moet.

45 **Wethouder De Vries** geeft aan dat de huisvestingsverordening recent nog langs de raad is geweest en deze wordt niet elke raadsbijeenkomst aangepast. Wanneer er aanpassingen nodig zijn zal dat ook worden gedaan in samenwerking met de regio.

50 **De heer Snijder** (Student&Starter) heeft contact gehad met de LSVb en zij geven aan dat de friendscontracten wel degelijk gaan stoppen. Hierdoor gaat er meer verkamerd worden en daar wil hij ondersteuning bij vragen voor de verhuurders en de huurder.

55 **Wethouder De Vries** is benieuwd naar wat er onder ondersteuning verwacht wordt. De wethouder voert ook gesprekken met onder andere SHH over het nieuwe puntensysteem ook voor studenten en de hogere huren waar zij tegenaan lopen. Sinds 1 juli is de Wet vaste huurcontracten van kracht en daar zijn wel uitzonderingen in opgenomen voor bijvoorbeeld de studenten. Dit heeft ook te maken met het bevorderen van de doorstroom zodat ook nieuwe mensen de kans krijgen om een plek te krijgen in de stad. De wethouder deelt de mening dat middeninkomens ook een plek moeten krijgen in de stad, hij wil specifiek op deze groep terugkomen in de nota. De wethouder heeft ook aandacht voor de studenten en starters, maar hij is nog zoekende naar de groep mensen die klaar is met de studie die dan tussen de wal en het schip vallen. In de beleving van de wethouder vallen zij al meer onder een starter. De wethouder geeft aan dat het niet makkelijk is

om meer woningen te realiseren met het actieplan. Het actieplan middenhuur wordt nog wel eens genoemd bij Eisen in de ijskast, maar de wethouder wil het actieplan niet zomaar loslaten.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) had het idee dat hij meer vragen had gesteld. Hij vraagt of het verstandiger is om de definities wel aan te passen aan het landelijk systeem.

10 **Wethouder De Vries** wilde niet de herhaling in gaan met de vragen die de heer Te Hoonte had gesteld. Over de definities heeft de wethouder ook al iets gezegd. Het college volgt in principe het beleid vanuit het Rijk en het is aan de gemeente om daar lokaal een invulling aan te geven door middel van anterieure afspraken over te maken.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil dat er dezelfde definities als het Rijk gebruikt worden en of het actieplan dan betrekking heeft op die definitie of op iets anders. Hij wil een proactieve houding van het college om ervoor te zorgen dat Utrecht in lijn ligt met het Rijk en dat mist hij.

Wethouder De Vries wil het op de juiste momenten in lijn brengen ook als het niet strookt met de huisvestingsverordeningen, maar dat is niet morgen gedaan.

20 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil de toezegging specificeren zodat er nog eerst een scan opgedaan kan worden.

25 **Wethouder De Vries** kan zich dit voorstellen en dat doet hij in dezelfde brief met het tabelletje. In het actieplan zijn er specifiek afspraken over het vasthouden van middenhuur en dan is dat minimaal twintig jaar. Daarmee heeft de verhuurder de verplichting de betaalbaarheid te garanderen en te handhaven. Bij de landelijke regeling wordt de maximale huur geregeld om het betaalbaar te houden. Het college neemt de speciale doelgroepen ook mee in de besprekingen met de corporaties en andere belangenvertegenwoordigers. Juridische is het niet kansrijk om de eigen afspraken aan te vechten omdat deze in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen en deze zijn rechtsgeldig. Een wet die later gemaakt wordt en daarop inbreekt verandert daar niets in. 30 De discriminatie door verhuurders, daar komt de wethouder op terug in het vierde kwartaal door middel van de Raadsbrief goed verhuurderschap. In de nota komt een voorstel over het eigen actieplan middenhuur. Heel veel plannen kunnen ook doorgaan door het eigen actieplan. Het actieplan wordt niet generiek uitgevoerd, maar bij sommige plannen wordt er wel een klap op gegeven.

35 **De voorzitter** geeft aan dat er een vraag over erfpacht gesteld was door de PvdA

Gemiste antwoorden

40 **De heer Van der Zweth** (PvdA) had de vraag gesteld over erfpacht en of het actieplan middenhuur niet langer geborgd kan worden door erfpacht te gebruiken in plaats van het in een anterieure overeenkomst vast te leggen.

45 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) heeft gevraagd naar de inkomensgrens voor middenhuur. Zij wil weten of tweeverdieners zoals een supermarktmedewerker en een vuilnisman nog wel in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.

50 **Wethouder De Vries** wil op de vraag van mevrouw Zwinkels terugkomen in de beleidsnota wonen waar een voorstel gedaan gaat worden alsook de andere knoppen waaraan gedraaid kan worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dit te laat omdat het dan pas ergens in het voorjaar duidelijk wordt. Zij wil net als de heer Te Hoonte dat het eerder komt en aan die brief wordt toegevoegd.

55 **Wethouder De Vries** neemt dit dan ook mee in de brief die voor de volgende raadsbehandeling komt. De vraag van de heer Van der Zweth moet de wethouder verder uitzoeken omdat hij niet weet of het eeuwig kan maar het zou wel mogelijk moeten zijn om dergelijke afspraken via erfpacht te maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil er politiek iets mee doen en richting geven en dat kan nu niet.

De voorzitter geeft aan dat ook dit in de brief voor de raadsbehandeling zal worden meegenomen.

5

Toezegging

Wethouder De Vries: In beleidsnota wonen wordt meegenomen hoe de communicatie over het woningloket van DĀK zal plaatsvinden en of er een wachtlijstfunctie opgenomen kan worden.

Wethouder De Vries komt met een raadsbrief voor de volgende nota.

10

Wethouder De Vries komt voor de volgende raadsbehandeling met een raadsbrief met tabel met voorbeelden van woningen, de definities die van de wetgeving worden overgenomen in de nota en de vraag over de erfpacht.

15

De voorzitter geeft aan dat de vraag over discriminatie wordt meegenomen in de brief van het vierde kwartaal.

20

De heer Te Hoonte (VVD) begrijpt dat het tijd kost om de brief te maken. Hij wil de raadsbehandeling voor 1 januari doen omdat er dan ook bevoegdheid naar de gemeente komt. Hij wil weten hoelang het duurt voordat de brief er is.

Wethouder De Vries snapt de vraag en hij benadrukt dat de brief nog dit jaar komt.

25

Mevrouw Van der Wilt (D66) wilde richting geven aan de nota en zij wil daarmee nog wel naar de raad waar zij het zonde zou vinden wanneer dat in december pas naar de raad komt.

De voorzitter geeft aan dat het op 14 november in de raad kan.

30

Mevrouw Van der Wilt (D66) wil nog met een aantal moties komen zoals de aandacht voor singles, het vraagstuk over het loket is nog minimaal voor haar en als laatste een motie over het tegensturen op de aantallen.

35

De heer Te Hoonte (VVD) komt met een voorstel dat waar het kan dat het lokale beleid in lijn gebracht wordt met het landelijke beleid en hij wil naar aanleiding van de brief kijken of er een motie moet komen om de huisvestigingsverordening aan te laten passen.

40

Mevrouw Zwinkels (CDA) komt met een voorstel voor een akkoord dat zij benoemd had en misschien dat zij nog met een voorstel komt voor een plus.

De heer Van der Zweth (PvdA) komt mogelijk met een motie over erfpacht maar dat hangt van het antwoord af.

45

De heer Van Straalen (ChristenUnie) gaat het debat terugkijken en zich aan de hand daarvan beraden.

De heer Snijder (Student&Starter) gaat nadenken over de friendscontracten en over de specifieke groep tussen student en starter.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) gaat nadenken.

50

Wethouder De Vries geeft aan dat het wenselijk is om de raad van november te gebruiken om dit te bespreken zodat alle input nog in de nota meegenomen kan worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft een punt van orde omdat er in november ook nog gesproken wordt over de brief met gemiste antwoorden. Het is dan onmogelijk dat deze invloed nog meegenomen kan worden in de ontwikkeling van de nota.

- 5 **De voorzitter** geeft aan dat de brief voor de volgende commissie EDVW geagendeerd is en het feit is dat deze dan pas de raad daarna behandeld kan worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat het college dan wel rekening moet houden met nog een aantal moties.

10

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd naar een gedetailleerdere planning van de beleidsvisie wonen via een memo. Volgens hem is het ook een wijziging van de omgevingsvisie en dan moet deze sowieso zes weken van tevoren voorgelegd worden. Hij is benieuwd naar de procedure zodat de raad kan kijken waar de ruimte zit.

15

Wethouder De Vries geeft aan dat er recent een brief over is gestuurd.

De voorzitter schorst de vergadering voor twee minuten.

20

8. Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

25

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

30

De voorzitter geeft aan dat de ChristenUnie met de wethouder in gesprek wil over de realisatie sociale huisvesting en daarmee ook de voortgang wat betreft huisvesting kwetsbare groepen en inzet op de verschillende treden. Daarnaast wil de fractie van de ChristenUnie met de wethouder in gesprek over de alternatieve invulling M2024/42 Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus. De fracties van de PvdA en D66 willen nader ingaan op tijdelijk wonen, specifiek de Pagelaan. De fracties willen nader ingaan op hoe er wel bijgestuurd had kunnen worden en hoe er in de toekomst wordt geborgd dat signalen op tijd doorkomen waardoor er ingegrepen kan worden.

35

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft een punt van orde omdat hij geen spreektijd meer heeft maar wel mee geagendeerd heeft.

40

Eerste termijn

45

De heer Van Straalen (ChristenUnie) is van mening dat de rapportage laat zien dat de wooncrisis nog steeds aanhoudt en dat er zelf voor de meest kwetsbare een crisis in een crisis gaande is. Dit jaar zouden er 1182 woningen aan deze groep worden toegewezen, maar hij moet de conclusie trekken dat de gemeente daarvan af ligt met 380 toegewezen woningen. Het lijkt een trend die maar niet doorbroken wordt. Hij vraagt of de wethouder dit erkent en hoe hij denkt nog in de buurt te komen van het afgesproken aantal. Gelukkig is er het uitvoeringsprogramma en in het vorige debat is er door de wethouder toegezegd dat er voor elke trede heldere doelen en ambities komen. Hij wil van de wethouder weten wanneer deze volgende rapportage verwacht wordt en of daar ook duidelijke afspraken met de regio in staan. Het toevoegen lukt onvoldoende en woningdelen wordt niet gestimuleerd. Het college heeft goede stappen gezet maar er staat niets over woningen delen met een vergoeding. Het toevoegen van nieuwe woningen wil maar niet lukken en daarom had het college toegezegd dat het delen van een woning gestimuleerd zou worden. Het college wil hiervoor de informatievoorziening verbeteren, een loketfunctie openen en in gesprekken met het Rijk om de hospita weer op de kaart zetten. Hij leest echter niets terug over

55

woningdelen stimuleren met een vergoeding. Hij wil weten wat de wethouder precies heeft onderzocht en of hij in gesprek is geweest met de armoedecoalitie. De motie moest de nadelige gevolgen op een uitkering of toeslagen juist ombuigen tot een stimulans waardoor een
5 alleenstaande oudere een kamer ter beschikking kan stellen zonder zijn AOW te verliezen. De motie gaf ook een optie tot het verlagen van de huurprijs. De financiële prikkel moet er ook komen voor mensen die niet afhankelijk zijn van een uitkering of een toeslag. Hij vraagt of de wethouder bereid is de mogelijkheden verder te onderzoeken en hier later nog op terug te komen. De ChristenUnie heeft recent een motie ingediend om bij tijdelijke woningen ook ruimte te reserveren voor gemeenschapsvorming. Veel Utrechters zelf leggen de nadruk op het bouwen van een
10 gemeenschap en het creëren van leefbare omgevingen waarin mensen zich betrokken voelen. Hij wil weten hoe dit vormgegeven wordt bij tijdelijke woningbouw. Nieuwe locaties voor tijdelijk wonen worden nog onderzocht maar de lijst lijkt op te drogen en hij wil van de wethouder weten welke ruimte er nog is. De heer Van Straalen hoopt op voortgang voor kwetsbare bewoners.

15 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) sluit zich aan bij de ChristenUnie over de wens over de monitoring van de treden. Het viel haar op dat er in de rapportage weer aandacht is voor de mismatch tussen de daadwerkelijke vraag en aanbod. Zij wil af van het mantra dat er alleen grote gezinswoningen gebouwd moeten worden. Ook hier wil zij de schop in de grond voor alle singles. Daarnaast heeft zij de wethouder al eerder gevraagd om in gesprek met de corporaties de mogelijkheden te
20 bekijken om in de tussentijd bij het vrij komen van woningen alleenstaanden te stimuleren de woning te delen. D66 schrok van de hoge prijzen voor tijdelijke woningen op de Pagelaan. In de schriftelijke vragen is terug te lezen dat dit komt door de samenwerking met de markt. Het leest alsof de gemeente er geen invloed meer op had. In dezelfde beantwoording staat dat er in december 2022 al anterieure afspraken zijn gemaakt die tot deze hoge prijzen hebben geleid. Toen is er een afweging gemaakt dat het belangrijker was dat er woningen kwamen dan door
25 welke partij deze werden gerealiseerd. Zij wil weten waarom de raad hier destijds niet over geïnformeerd is. Zij had graag de keuze gehad of dit nog zou vallen onder het doel en de doelgroep waar tijdelijk wonen voor bedoeld is. Zij vraagt de wethouder om een reflectie op dit proces en of hij kan toezeggen dat dit in de toekomst niet meer op deze wijze gebeurt.

30 **De heer Van der Zweth** (PvdA) sluit aan bij de crisis in de crisis van de ChristenUnie omdat hij ook vindt dat dat het is. Als ook op de constatering van het meer grip krijgen. De heer Van der Zweth sluit zich ook aan bij de vraag over nieuwe locaties voor flexwoningen. De PvdA had ook de Pagelaan in de agendering opgenomen en daar heeft D66 al veel over gezegd. Het sterkt hem wel dat er aangegeven wordt dat het corporatie tenzij is omdat het wel duidelijk is wat de prijs wordt
35 wanneer het op een andere manier wordt gedaan. Hier had de gemeente er wel dichter op kunnen zitten wat hem betreft. Hij ziet in het intentiedocument dat het wel gaat over de aftoppingsgrens, maar het gaat nergens over de totale woonlasten en hij wil weten waarom dat er niet in staat. Met de lessen van changes had dit al een plek kunnen krijgen. Hij wil een toezegging van de
40 wethouder dat het intentiedocument voortaan over de gehele woonlasten gaat zodat er dan altijd een check aan de voorkant gedaan wordt.

45 **De heer Te Hoonte** (VVD) volgt het deels wel, maar hij is van mening dat er ook energielasten bij horen die niet genormeerd kunnen worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) bevestigt dit. Op dit moment wordt er alleen naar de doelgroep gekeken en de huur terwijl er nog allerlei kosten bij komen waardoor de match weg is. Hij wil een check inbouwen waardoor de hele ambtelijk organisatie hier wel over na moet denken.

50 **De heer Te Hoonte** (VVD) voorziet dat het college voorstelt het hele intentiedocument af te schaffen. Verder volgt hij de PvdA wel.

De heer Van der Zweth (PvdA) benoemde daarom ook de nota van uitgangspunten wanneer die er komt. De tweede vraag aan de wethouder is of er nog wel een aanvullende
55 samenwerkingsovereenkomst komt. Hij heeft ambtelijk navraag gedaan dat die ook zal gaan over de totale woonlasten en daar kan dan ook bijgestuurd worden dat hij die gemeubileerde constructie niet wil. Als eerste wil hij het intentiedocument en zo niet dan is dit een goed middel om in te grijpen.

60 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vraagt of de vraag van de PvdA is om het nu nog te doen.

De heer Van der Zweth (PvdA) bevestigt dit.

5 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) kan zich vinden in een groot deel van de brief met goede aanpak en maatregelen van de wethouder. Het opkopen van panden staat het CDA minder aan omdat het niet effectief blijkt. Het is duur en de kosten zijn hoog en onvoorspelbaar en de business case is negatief. Zij vindt ook nog eens concurreren met gezinnen op de huizenmarkt. Zij vraagt de wethouder hier direct mee te stoppen en het geld effectiever in te zetten om betaalbare woningen mogelijk te maken.

10 **Mevrouw Passier** (Volt) wil de motie 'Houdt het zandpad beschikbaar voor sekswerkers' nogmaals onder de aandacht brengen en hiervoor wil zij ook een toezegging van de wethouder dat dit nog steeds meegenomen wordt.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) vindt het lastig omdat er aangegeven wordt dat het over de kwartaalrapportage sociaal gaat terwijl het ook over splitsen blijkt te gaan. Hij zou wat meer focus op de hele woningmarkt willen hebben. Hij wil over splitsen apart geïnformeerd worden en wat daarin gedaan gaat worden. Hij merkt ook dat er nog steeds weinig opgeleverd wordt in het tijdelijk deel terwijl er wel heel veel capaciteit is ingezet. Hij hoopt dat er snel voortgang gemaakt wordt met het realiseren of dat er geconcludeerd moet worden dat het beter is om in te zetten op reguliere woningbouw.

20 **De heer Zwanaenber** (GroenLinks) vindt dat er al goede dingen gezegd zijn. Hij vindt het teleurstellend dat er minder sociale huurwoningen gerealiseerd worden en hij hoopt dat de impuls op termijn veel meer gaat opleveren. Hij sluit aan bij de ChristenUnie over de Pagelaan en hij hoopt dat de eigen motie over het opkopen dat daar nog iets meegedaan wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de laatste opmerking over het opkopen van panden ging.

30 **De heer Zwanaenber** (GroenLinks) legt uit dat hij ervanuit gaat dat de motie Vastgoed kopen nog uitgevoerd wordt aangezien deze is aangenomen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het raar dat GroenLinks er gewoon mee door wil gaan ondanks dat er is aangetoond dat het een slechte zaak is. Zij vraagt zich af waarom GroenLinks dat wil.

35 **De heer Zwanaenber** (GroenLinks) vindt het raar dat het CDA zijn vraag raar vindt terwijl het heel normaal is dat een aangenomen motie ook wordt uitgevoerd.

40 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) legt zich erbij neer dat voorstellen vanuit het CDA niet op een meerderheid kunnen rekenen. Zij legt zich ook neer bij het feit dat aangenomen moties worden uitgevoerd en dat is ook met deze motie gedaan en uit de voortgangrapportage blijkt dat het geen goed idee was. Zij wil weten wat er dan mee gedaan wordt als raad.

45 **De heer Zwanaenber** (GroenLinks) vindt de uitkomst geen drama en hij verwacht dat er in de volgende kwartaalrapportage een reflectie komt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is van mening dat het niets gaat brengen en dat het gewoon wensdenken is.

50 **De heer Zwanaenber** (GroenLinks) is benieuwd naar de reactie van de wethouder.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of alle moties en amendementen die zijn aangenomen moeten blijven staan.

55 **De voorzitter** geeft aan dat de moties die zijn aangenomen ook uitgevoerd worden.

60 **De heer Usta** (DENK) ziet steeds vaker dat mensen door de hoge lasten gedwongen Utrecht moeten verlaten. En het streefgetal voor woningtoewijzing wordt nog steeds niet gehaald gezien de daling in de rapportage. Tegelijkertijd wordt er hard gewerkt aan de realisatie van sociale huurwoningen. In het kader van doorstroming wil DENK nogmaals benadrukken dat de rentevrije

koopconstructie een waardevolle optie kan zijn. Hij vraagt dan ook om een onderzoek naar het effect van de rentevrije koopconstructie.

5 **De heer Van Rooij** (Student&Starter) ziet dat de woningcrisis de jonge mensen onevenredig hard raakt. Hij vindt het positief dat het college stappen zet om de sociale woningvoorraad te vergroten. Hij vraagt de regels voor woningdelen waar mogelijk te versoepelen en hierover betere voorlichting te geven. De kostendelersbonus kan een goed middel zijn om mensen te verleiden tot het delen van hun woning met bijvoorbeeld statushouders of andere kwetsbare groepen. Hij leest dat de financiële bonus maar beperkt kan worden verruimd en hij wil dat de maximale ruimte van de bonus wordt onderzocht zonder invloed op toeslagen en uitkeringen.

De heer Van Straalen (ChristenUnie) vraagt of Student&Starter vindt dat de uitvoering van de motie vrij beperkt is geweest.

15 **De heer Van Rooij** (Student&Starter) kan zich daarin vinden. Hij vindt dat de wethouder echt moet kijken naar wat maximaal mogelijk is. Als laatste is de stem van jongeren essentieel bij veel maatregelen en hij wil een toezegging dat de wethouder dit meeneemt ook in de regionale woonzorgvisie. Student&Starter roept het college op alle mogelijkheden te blijven onderzoeken en telkens wanneer er plekken vrij komen deze ook voor jonge mensen beschikbaar te maken.

20 **De voorzitter** schorst de vergadering om 12.55 voor de lunch en hij wijst de commissie erop dat de avond mogelijk noodzakelijk is om door te gaan.

Lijst van toezeggingen

- **Wethouder De Vries** zegt toe:
- 25 - dat in de beleidsnota Wonen wordt meegenomen hoe communicatie over het 'middenhuurloket' (andere naam) plaats zal vinden
- een raadsbrief voor de komende raadsvergadering met daarin:
 - 30 • tabel met aantal categorieën/voorbeelden voor verschillende soorten woningen en ik verschillende wijken -> wat daar voor geldt volgens actieplan middenhuur en volgens wet betaalbare huur (qua huurprijs, indexering,...)
 - een scan op definities zoals in de wet betaalbare huur opgenomen en benodigde aanpassingen naar aanleiding daarvan in o.a. de huisvestingsverordening
 - inkomensgrens voor middenhuur, kunnen tweeverdieners samen wel in aanmerking komen voor middenhuur (denk bijvoorbeeld aan mensen met lager betaalde praktische beroepen, zoals vuilnisman en supermarktmedewerker)
 - 35 • de mogelijkheden van erfpacht bij afspraken over middenhuur met verhuuders
- een raadsbrief over goed verhuurderschap in Q4 2024; daarin wordt discriminatie door verhuuders meegenomen

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

Datum 10 oktober 2024
Locatie Raadszaal, Utrecht
Verslag door mevrouw M. de Mul (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitters Cees Bos en Bert van Steeg, de wethouders Dennis de Vries en Susanne Schilderman, de leden Kirsten Alblas (CU), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), David Bosch (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Harm Dijkstra (CDA), Rachel Heijne (GroenLinks), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren), Gertjan te Hoonte (VVD), Charlotte Passier (Volt), Lars van Rooij (Student & Starter), Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren), Ruben Snijder (Student & Starter), Titus Stam (PvdA), Floor Steinmetz (BIJ1), Lenno van Straalen (CU), Mirac Usta (DENK), Joost Vasters (D66), Berdien van der Wilt (D66), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Rick van der Zweth (PvdA), Jantine Zwinkels (CDA), de commissiegriffier Martine van Rijn

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

8 Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting	26
Lijst van toezeggingen	30
9 Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof	30
Lijst van toezeggingen	43
10 Raadsbrief Voortgang Aanpak Bijplaatsingen 2024	44
Lijst van toezeggingen	47

Voorzitter Van Steeg heropent de vergadering.

8 Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder voor de beantwoording van de vragen.

Wethouder De Vries vraagt aandacht voor de Wereld Daklozendag die vandaag plaatsvindt. Vervolgens gaat hij in op de vragen van de CU over de cijfers. Het gaat om 520 gerealiseerde woonplekken, maar dat is niet voldoende. Er wordt gewerkt aan het realiseren van woonplekken in plaats van woningen, waarbij ook wordt gekeken naar woningdelen. De raad wordt hierover geïnformeerd in de volgende kwartaalrapportage. Op de vraag wanneer de Q3-rapportage komt antwoordt de wethouder dat het nog te kort is om een hele rapportage aan te leveren. Hij stelt voor om Q3 en Q4 samen te pakken en in januari naar de raad te sturen. In die rapportage worden ook de EenUtrecht-vragen over de ambities en de doelen per trede beantwoord. Om een goed en volledig beeld te geven stelt de wethouder voor om zo'n rapportage eens per half jaar te verstrekken.

De heer Van Straalen (CU) begrijpt deze wens maar ziet ook dat eerdere doelen niet worden gehaald en dat de aantallen naar beneden worden geschoven. Als er nog maar twee monitoringsmomenten zijn heeft hij wel behoefte aan heldere doelen en ambities.

Wethouder De Vries bevestigt dat.

Hij vervolgt met de beantwoording van de vraag of er een vergoeding kan worden gegeven voor woningdelen. In de kwartaalrapportage van 10 september is woningdelen met vergoeding toegelicht. In Utrecht mogen bijstandshuishoudens sinds 2022 maandelijks onder voorwaarden 150 euro van de inkomsten uit hospitaverhuur bovenop hun uitkering behouden. Dat geldt als een financiële bonus voor woningdelen. In 2022 is daar een beleidsregel over vastgesteld via de portefeuille Werk en inkomen. Dat is op dit moment het enige dat de gemeente wettelijk kan doen. Als het gaat om het verlagen van de huurprijs van de 1182 woonplekken zijn de woningcorporaties enerzijds wettelijk verplicht om passend toe te wijzen, en anderzijds kunnen zij dit aftoppen en de prijs op die manier reguleren. Dat zullen zij niet nalaten.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat de motie vroeg om een extra financiële impuls om kamers beschikbaar te stellen.

Wethouder De Vries verwijst naar het platform Geef Tijdelijk Thuis. Daar zit een financiële beloning in. Hij is zoekende naar de rol die de gemeente kan spelen in een aanvulling daarop.

De voorzitter stelt voor om dit later nog eens door te nemen.

Wethouder De Vries gaat vervolgens in op gemeenschapsvorming in relatie tot tijdelijk wonen. Hierbij is ondersteuning door Stichting DOCK mogelijk. Bij Befu is samen met de betrokken corporatie extra inzet georganiseerd op de ondersteuning van gemeenschapskracht. Er wordt per project bekeken wat er nodig is. Over de lijst met tijdelijke woonlocaties meldt de wethouder dat er inderdaad geen nieuwe locaties zijn bijgekomen. Er is een verkenning gaande voor nieuwe locaties. De raad wordt daarin meegenomen zodra er meer duidelijkheid is. Met de corporaties wordt over het delen van woningen gesproken om het aantal woonplekken te laten toenemen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat er geen aanbod is voor mensen die alleen op de wachtlijst staan, waardoor zij in woningen van drie of vier kamers komen. Wordt hier een slimme oplossing voor bedacht?

Wethouder De Vries ziet kansen voor het delen van grotere woningen door jonge statushouders of amv'ers. Het is wat gek dat voor studenten samenleven wordt beïnvloed en voor jonge statushouders niet. De komende periode zullen een aantal specifieke voorbeelden worden aangeleverd.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wil dan graag duiding over hoe vaak dit lukt.

Wethouder De Vries zegt dit toe. Er zal ook worden onderzocht voor welke groepen dit nog meer interessant zou kunnen zijn. Ook in 2025 is er een grote groep woningzoekenden. Hij gaat verder met de beantwoording van de vraag of de raad meegenomen had moeten worden bij het onderwerp Pagelaan. Er spelen verschillende dilemma's, zoals wat als het niet lukt met de

ene corporatie en er stapt een andere partij naar voren. Het zou goed zijn om dat dilemma aan de voorkant met de raad te delen. Hij zegt toe dat in het vervolg te doen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt hoe de wethouder kijkt naar de opmerking in de brief dat het belangrijker is dat de woningen er kwamen, dan hoe het zou worden gerealiseerd.

5 **Wethouder De Vries** antwoordt dat iedereen behoefte heeft aan een dak boven zijn hoofd. Er moet wel worden bekeken of de juiste afspraken met elkaar zijn gemaakt, zodat de mensen die het het hardst nodig hebben er terecht kunnen. Dat is aan de voorkant niet scherp genoeg geweest. In de toekomst wil hij daar op een andere manier mee omgaan.
10 De oproep om de schop de grond in te stoppen neemt hij graag mee. Een aantal raden geleden is er door CU een motie ingediend over het ontwikkelen van een kleiner product voor bepaalde aandachtsgroepen. Die motie is overgenomen. De raad wordt hierover geïnformeerd via de Nota. De wethouder zegt op de vraag van de PvdA toe dat de eerder geleerde lessen vanuit Change= over de totale woonlasten worden meegenomen, en weergegeven in een e-doc.

15 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vraagt of dit kan terugkomen in een brief van wethouder Eerenberg over de Nota van uitgangspunten.

Wethouder De Vries kan zich voorstellen dat dit een logische weg is, en komt er aan het eind van de beantwoording op terug.

Voor wat betreft de mogelijkheid om nog iets te wijzigen rondom de Pagelaan zegt de wethouder dat hij niet zal nalaten te onderzoeken waar mogelijkheden voor veranderingen zijn. Het vertraagt echter ook en de bewegingsruimte is beperkt.

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vraagt of de gemeente niet meer had kunnen doen en in hoeverre het college heeft tegengeduwd.

Wethouder De Vries antwoordt dat de anterieure overeenkomst alweer een tijd geleden is gesloten. In de tussentijd zijn heel veel gesprekken gevoerd over bijvoorbeeld de servicekosten en meubilering. Daarover is gecommuniceerd met de raad. Het verdient niet de schoonheidsprijs, en dat moet voortaan worden voorkomen.

25 Op de CDA-vraag over het opkopen van panden antwoordt de wethouder dat dat inderdaad zeer moeizaam gaat. Het aantal kantoren dat vrijkomt is zeer beperkt, maar als er een kans voorbij komt wordt die gegrepen. De negatieve effecten van het opkopen van panden zijn
30 gecommuniceerd. Hij benadrukt dat de gemeente zich primair richt op het aankopen van overtollig vastgoed, om de concurrentie die het CDA benoemt te beperken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of dit betekent dat er alleen wordt gekeken naar overtollig zorgvastgoed.

35 **Wethouder De Vries** wil dit niet aan de voorkant dichttimmeren. Als er kansen zijn moeten die worden gegrepen, maar de risico's moeten ook worden meegenomen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt om de toezegging dat er geen gezinswoningen worden opgekocht.

Wethouder De Vries kan dat niet toezeggen. Er zijn ook woningen in de stad die om diverse redenen al heel lang leeg staan. Hij verwijst naar de gedeelde risico's en kanttekeningen.

40 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) stelt dat de conclusie duidelijk lijkt: dit moet niet worden voortgezet. Zij vraagt welke ambtelijke capaciteit en budgetten worden vrijgemaakt voor het onderzoeken naar opkopen van panden. Daarvoor zou zij in de Programmabegroting graag een andere bestemming zien.

45 **Wethouder De Vries** antwoordt dat dit voor wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit breder is dan alleen het op zoek gaan naar eengezinswoningen. Als er kansen liggen wil hij ze niet voorbij laten gaan. Het is onderdeel van het projectteam en de trede-aanpak.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt naar een antwoord op haar vraag over ambtelijke capaciteit en budgetten.

Wethouder De Vries antwoordt dat het om circa één fte gaat voor de gehele opgave. Hij zal het exacte aantal fte en het budget doorgeven.

5 Op de vraag van Volt over het beschikbaar houden van het Zandpad voor sekswerk antwoordt de wethouder bevestigend.

Voor de beantwoording van de vraag van de VVD, of het alleen om het sociale deel gaat of om de hele woningvoorraad, verwijst de wethouder naar de aankomende Nota Volkshuisvesting. Hij stelt voor om dan het debat hierover te voeren, tenzij de VVD splitsen op een eerder moment al aan de orde wil stellen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de Nota Volkshuisvesting hetzelfde is als de Nota Wonen.

Wethouder De Vries antwoordt bevestigend.

De heer Te Hoonte (VVD) mist urgentie hierin. De motie Leidsche Rijn zou snel worden opgepakt.

15 **Wethouder De Vries** antwoordt dat het zal worden meegenomen in de Nota.

Voor wat betreft de oplevering van tijdelijk wonen in relatie tot permanent geeft de wethouder aan dat permanent voor tijdelijk gaat. Er is helaas niet de luxe dat kan worden gekozen, vandaar dat alle tredes tegelijkertijd worden aangepakt. In 2024 zullen er 4 en 15 woningen worden opgeleverd (Pagelaan en Befu), in 2025 worden 612 woningen opgeleverd (Wetering-Zuid en Tussen de rails). Er komen daarnaast nog vier andere locaties aan met een potentie van ongeveer 500 woningen. Het zijn behoorlijke aantallen.

20 Op de vraag van DENK over de rentevrije koopconstructie antwoordt de wethouder dat de mogelijkheden daartoe vorig jaar zijn onderzocht. De raad is daarover geïnformeerd in de raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen van 8 november 2023. De gemeente kan hierin een beperkte rol spelen, de landelijke politiek en de banken zijn hierbij aan zet.

25 Voor wat betreft het versoepelen van woningdelen zegt de wethouder dat daarover afspraken zijn gemaakt in het coalitieakkoord. Het is versoepeld van twee naar drie personen vergunningvrij. Woningdelen met meer personen mag maar dan met vergunning. Het nadeel van vergunningvrij is dat er minder zicht op is.

30 Student & Starter gaf verder aan dat de stem van jongeren goed meegenomen moet worden. Dat ziet de wethouder als een algemene oproep, niet alleen over het vinden van een woonplek in Utrecht. Dit wordt onder andere meegenomen in de Nota Wonen.

De voorzitter informeert naar gemiste vragen.

35 **De heer Van Straalen** (CU) vraagt naar de kostendelersbonus voor mensen die afhankelijk zijn van een uitkering of een toeslag. De vraag was breder: kan er in financieel opzicht iets worden gedaan voor mensen die een leegstaande kamer beschikbaar willen stellen voor een kwetsbare Utrechter?

40 **Wethouder De Vries** verwijst naar het platform Geef Tijdelijk Thuis, dat is bedoeld voor mensen met een leegstaande kamer. Zij krijgen een financiële tegemoetkoming van de mensen die daarin trekken. Daar kan de gemeente geen schepje bovenop doen.

De heer Van Straalen (CU) vraagt of het college dit toch juist wil stimuleren voor de kwetsbare doelgroep, die nu in een opvang zit die veel duurder is dan een financiële stimuleringsprikkel.

Wethouder De Vries antwoordt dat één van de organisaties die betrokken is bij Geef Tijdelijk Thuis de stichting Kamers met Aandacht is, die specifiek voor deze mensen is.

45 Terugkomend op de vraag van de PvdA laat de wethouder weten dat de uitgangspuntennotitie hier niet voor bedoeld is. Hij is op zoek naar waar dan wel.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat er van intentiedocumenten naar een Nota van uitgangspunten wordt gegaan in de commissie ROG. Daarin worden woonlasten ook besproken. Waarom kan het daar geen plek krijgen?

Wethouder De Vries antwoordt dat dit gesprek in een andere commissie zou moeten worden gevoerd. De Uitgangspuntennotitie is bedoeld voor ruimtelijke kaders en eisen, niet voor woonlasten of andere vastgoedgerelateerde onderwerpen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat hij een toezegging kreeg op het opnemen van dit onderwerp in het intentiedocument. Dat gaat echter verdwijnen want dat wordt een Nota van uitgangspunten. Het zou logisch zijn dat het daarin terugkomt. Er komt nog een brief over de Nota van uitgangspunten. Aan de wethouder wordt gevraagd of daarin teruggekomen kan worden op de totale woonlasten.

Wethouder De Vries vindt dat een goed voorstel.

Lijst van toezeggingen

1. De Q3- en Q4-rapportage over de realisatie van sociale huisvesting wordt samengevoegd en in Q1-2025 aan de raad toegestuurd. Daarin worden de vragen van EenUtrecht meegenomen. Waarschijnlijk komt er ook een lijst van locaties voor tijdelijk wonen in. Voortaan wordt halfjaarlijks gerapporteerd over de realisatie van sociale huurwoningen.
2. In het vervolg zal de raad bij dilemma's zoals bij de Pagelaan aan de voorkant worden meegenomen, en wordt het dilemma samen met de raad doorgevoerd.
3. Er komt een raadsbrief over wat de Nota van uitgangspunten in het UPP-UPG gaat inhouden, waarin de totale woonlasten, dus huur en andere kosten, terugkomen.
4. Voor de behandeling van de Programmabegroting wordt de commissie geïnformeerd over ambtelijke capaciteit en gereserveerde budgetten voor het opkopen van vastgoed.
5. De motie Houdt het Zandpad beschikbaar voor sekswerk wordt nog steeds meegenomen.
6. In de beleidsnota Wonen wordt meegenomen wat de mogelijkheden zijn voor het splitsen van woningen.
7. In de beleidsnota Wonen wordt de stem van jongeren zo breed mogelijk meegenomen.

De voorzitter vraagt of dit onderwerp in de raad geagendeerd moet worden.

De heer Van Straalen (CU) is niet geheel tevreden over de kostendelersbonus. Hij geeft aan daar wellicht iets mee te willen. Er wordt overgegaan naar een halfjaarlijkse rapportage. Daardoor zijn er minder momenten voor bijsturing. De wethouder heeft toegezegd dat de stappen helder worden uitgewerkt, met heldere ambities en doelen.

De voorzitter vraagt de griffie om dit te markeren en sluit het agendapunt.

9 Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof

De voorzitter zegt dat de agenderende fracties graag met elkaar en met het college in debat willen over een aantal vragen, mede naar aanleiding van de beantwoording van schriftelijke vragen Is verkoop van sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof en de raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024 van 2 juli.

Dit onderwerp wordt behandeld in één termijn waarvoor 90 minuten is gereserveerd. Er zijn veel agenderende fracties.

De voorzitter geeft als eerste het woord aan de fractie van EenUtrecht.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt het prima om de verkoop van sociale huurwoningen te stoppen, maar vraagt zich af of de gemeente wel streng genoeg is. Bij een minderheidsbelang in een VVE verkoopt een woningcorporatie nog steeds. Dat is gek, want een woningcorporatie kan prima mede-eigenaar zijn ook al is het niet de grootste eigenaar in een VVE. Aan de wethouder wordt gevraagd om in gesprek te gaan met de woningcorporaties opdat ze niets meer in VVE's

gaan verkopen. EenUtrecht wil huurders het recht geven om de eigen sociale huurwoning te kopen. Iedereen heeft namelijk recht op de laagste woonlasten, en dat is toch koop. Aan de wethouder wordt gevraagd om dit recht nader te onderzoeken en dit met de woningcorporaties te bespreken.

- 5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) is verrast dat EenUtrecht dat dit voorstel doet. Waarom zou het kopen van huurwoningen door huurders dan wel mogen?

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat dit een principiële punt is. Een huurder in een sociale huurwoning moet in principe het recht hebben om zijn woning te kunnen kopen.

- 10 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) stelt dat dit juist een belangrijke reden is om niet te pleiten voor volledige stop op de verkoop van sociale huurwoningen. Dit is precies het punt dat je onmogelijk maakt met deze maatregel.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat er nu drie uitzonderingen voor Stop de verkoop afgesproken, waarvan EenUtrecht er één weghaalt en één toevoegt. Zij zijn voor een stop op de verkoop, en hebben één andere uitzondering.

- 15 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) zegt dat EenUtrecht daarmee het voorstel om een volledige stop in te voeren ondermijnt. Dit betreft heel veel personen die graag een sociale huurwoning zouden willen kopen. Er wordt nu een klein bommetje gedropt. Zij vraagt hoe het een kan samengaan met het ander.

- 20 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) antwoordt dat het niet om honderden gevallen gaat. EenUtrecht is wel voor Stop de verkoop maar uit de Ortec-rapportage blijkt dat het iets oplevert maar ook iets kost. De woningcorporaties beweren dat voor elke woning die zij verkopen er twee voor terug gebouwd kunnen worden. Als één van die twee sociale huur is, is het redelijk neutraal.

- 25 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat de mogelijkheid dat bewoners hun sociale huurwoning kunnen kopen in 2014 ook al in het VVD-programma stond. Dat betekent dan wel dat je geen Stop op de verkoop wil maar ruimte wil hebben om de woningen aan de eigen woningbezitters te verkopen. De oproep van het CDA wordt dan ook gedeeld.

- 30 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) vervolgt zijn betoog met de vraag of woningcorporaties überhaupt gecompenseerd moeten worden. Dat vindt EenUtrecht niet, want ten eerste zijn ze financieel sterk. Dat is af te leiden uit de Ortec-rapportage en het is bekend dat woningcorporaties zuinig en risicomijdend zijn. Alleen Portaal dreigt als alles tegen zit in het rood te raken. Ten twee past Stop de verkoop volledig bij de wettelijke taak van woningcorporaties. Cazas Wonen kondigde in 2018 al aan dat ze geen enkele woning meer zouden verkopen om de eigen financiële ruimte te vergroten. Ten derde is het in een overleg met woningcorporaties altijd geven en nemen, want er wordt aan één doel gewerkt. Als elke maatregel in een compensatie vertaald moet worden, dan
- 35 resulteert dat in kostbare Ortec-rapportages. Aan de wethouder wordt een reactie gevraagd op elk van deze argumenten, en een toezegging dat hij met elk van deze corporaties op de manier het gesprek aangaat. EenUtrecht wil geen enkele compensatie voor de corporaties voor Stop de verkoop. Aan de wethouder wordt de toezegging gevraagd om voorlopig dan ook geen
- 40 compensatie af te spreken en de claim van 10,6 miljoen van tafel te halen. Het is wrang dat Portaal en Woonin nu eerder aanlopen tegen het maximaal schuldvolume. Als zij niet gefuseerd waren dan was dit niet aan de orde geweest. Aan de wethouder wordt gevraagd om dit te bespreken met de woningcorporaties en te bepleiten dat ze stoppen met onnodig groeien en fuseren. Er zou zelfs moeten worden overwogen om te splitsen want daardoor krijgen Woonin en Portaal direct meer financieringsruimte. Uit de Ortec-rapportage concludeert EenUtrecht dat de
- 45 financiële ruimte is groot op dit moment. Dat roept de vraag op of ze de afgelopen tien jaar wel voldoende hun best hebben gedaan om voldoende sociale huur toe te voegen. Als zij zoveel financiële ruimte hebben had dat hoger kunnen uitkomen. Aan de wethouder wordt gevraagd om dat te bespreken met de woningcorporaties en vervolgens te delen.

- 50 **De heer Van Straalen** (CU) zegt dat de woningcorporaties met de verkoop van sociale huurwoningen geld ophalen om te investeren in nieuwe sociale woningen. De Ortec-rapportage

toont aan dat woningcorporaties met Stop de verkoop de ambities niet halen. Trekt EenUtrecht de onderzoeksresultaten in twijfel?

5 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) antwoordt dat zij gezien hebben dat ze Stop de verkoop wel degelijk kunnen halen. Alleen bij een slecht weer scenario komen ze hier en daar in het rood. Dat zou zich pas voor kunnen doen vanaf 2029 of 2030. Dan hebben zij nog jaren de tijd om aan de bel te trekken. Bovendien ramen corporaties altijd erg voorzichtig.

10 **De heer Van Straalen** (CU) zegt dat er vanuit principe gesteld kan worden dat corporaties niet moeten worden gecompenseerd voor Stop de verkoop, maar dan worden ze in de toekomst in financieel zwaarder weer gedrukt. De keuze van CU is gebaseerd op de visie dat de corporaties ook in de toekomst nodig zijn voor betaalbare huisvesting. Daartoe moeten ze financieel gezond zijn.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft geen enkele twijfel over dat zij hierdoor richting ongezond gaan. Dat is niet uit de rapportage te halen.

15 **De heer Van Straalen** (CU) zegt dat een aantal corporaties de raad heeft uitgenodigd om langs te komen om de cijfers toe te lichten. Die uitnodiging geldt ook voor EenUtrecht. Het zou goed zijn om dan aanwezig te zijn om die toelichting te krijgen.

20 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) antwoordt dat de interest coverage ratio van Woonin twee keer hoger is dan strikt nodig, de loan-to-value drie keer hoger dan strikt nodig, de solvabiliteit vijf keer hoger dan nodig en het maximaal schuld volume tweeëneenhalf keer hoger dan nodig. Er zit een enorme marge op. EenUtrecht concludeert dan ook dat ze het prima kunnen dragen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat samenwerken geven en nemen is. Zij mist het geven in dit verhaal.

25 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) antwoordt dat er ruimte is want er wordt voorzichtig geraamd. De gemeente moet echt met hen in gesprek over het doel om samen zoveel mogelijk sociale huur te realiseren.

30 Hij vervolgt zijn betoog door te pleiten voor een grotere inzet voor leefbare buurten door woningcorporaties. Tien jaar terug is dat vastgelegd op honderd euro per woning, geïndexeerd komt dat nu uit op 5,5 miljoen per jaar. Aan de wethouder wordt gevraagd of hij weet of dat bedrag wordt gehaald en of hij bereid is om dat in de prestatieafspraken vast te leggen. De stad groeit de komende jaren met twee procent, de sociale huur met één procent volgens de planning van de woningcorporaties. EenUtrecht vraagt een toezegging van de wethouder om hier een stevig gesprek over aan te gaan en de raad daarover te informeren.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

35 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) zegt dat op 12 september een technische sessie is geweest over de maatregel Stop de verkoop. Het is het CDA duidelijk dat het onverstandig is om deze maatregel te nemen. Het CDA wil dat er terughoudend wordt omgegaan met de verkoop van sociale huurwoningen, maar deze maatregel is te rigide en schiet zijn doel voorbij. Ten eerste is het een hele dure maatregel. Het duurzame prestatiemodel van de corporaties verslechtert. De operationele kasstroom wordt lager terwijl de rentekosten, het schuldvolume en de risico's toenemen. Hiermee neemt de investeringsruimte af, waardoor de corporaties extra leningen moeten gaan aantrekken. Bovendien moeten zij financieel worden gecompenseerd.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat ze nergens in het rood komen. Hoe kan het CDA dat concluderen?

45 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) antwoordt dat Woonin naar een schuldvolume van tachtig procent gaat en Portal zelfs naar honderdtien voor het Utrechtse deel. Dat is door een expert tijdens de technische sessie uitgelegd.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat dat alleen het geval is als alles tegenzit. Ze horen ook dichtbij de grens te zitten, anders benutten ze niet maximaal hun vermogenscapaciteit.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat er een opgave ligt waarvoor ze nu al drie miljoen euro tekort komen, volgens RTV Utrecht.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) meent dat dat niet klopt. Dan zoeken ze onvoldoende de uiterste grens op. Ze zitten nu zo ruim in hun jas omdat ze de portemonnee onvoldoende getrokken hebben.

Mevrouw Zwinkels (CDA) deelt de mening van EenUtrecht niet en vraagt de wethouder om hierop te reflecteren.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt welke parameter van welke corporatie ertoe leidt dat het CDA verwacht dat dit niet kan.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat zij dit baseert op de parameters die zijn gedeeld tijdens technische sessie. Het gaat om de ICR: het verschil tussen de operationele kasstroom gedeeld door de rentekosten. Zij vraagt aan de wethouder of het klopt dat de parameters verslechteren.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat de ICR goed blijft gaan en de impact van Stop de verkoop daarop is minimaal. Het CDA moet zeggen dat ze Stop de verkoop principieel niks vinden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) verwijst naar de technische sessie waarin de expert heeft uitgelegd dat het wel verslechtert.

De voorzitter vraagt het debat te focussen op de politieke posities.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat het debat juist over vragen over de cijfers gaat.

Mevrouw Zwinkels (CDA) gaat verder met haar betoog en geeft aan dat de compensatie vooral zal gelden voor de rente op de extra leningen. Er is ook aangegeven dat de rente hoger kan worden door de onrust in de wereld. In de brief is beschreven dat het bedrag kan oplopen van 0,8 miljoen naar tenminste 1,6 miljoen. Aan de wethouder wordt gevraagd over welk bedrag het precies gaat. Ten tweede worden ook de nieuwbouwplannen geraakt. Tijdens de sessie werd openlijk getwijfeld over de ambities voor nieuwbouw van sociale huurwoningen omdat deze deels worden bekostigd uit de verkoopopbrengsten. Ten derde is er onduidelijkheid over de uitvoerbaarheid. Hoe gaat de compensatie plaatsvinden? Het CDA ziet andere oplossingen. Wees terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen maar kies niet voor een volledige stop. Daarmee kan minstens een miljoen euro per jaar worden bespaard, dat anders ingezet kan worden bij de begroting. Verder moet de zelfstandigheid van corporaties in het oog worden gehouden. De manier hoe zij nu onder druk worden gezet is niet wenselijk.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de VVD dit een onzalig plan vindt. Het grijpt in in de bedrijfsvoering van corporaties zelf die geen groter doel hebben dan zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Dat ligt vast in nationale prestatieafspraken. Daarin staat dat er ruimte is om te verkopen aan zittende huurders. In Utrecht wordt weer afgeweken omdat twee partijen dit heel graag in het coalitieakkoord wilden hebben. Het levert deze stad echter geen woning extra op. Er wordt nu voor de zoveelste keer over vergaderd. Het helpt niet voor de opgave waar we voor staan. De VVD doet de oproep om te stoppen met dit beleid.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Utrecht Solidair.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) kan zich vinden in de bijdrage van EenUtrecht. Verkopen aan de bewoners had veel eerder moeten gebeuren. De gemeente heeft de woningen nu door de corporaties laten verkopen voor topprijzen, en ze laten splitsen. De gemeente, het vastgoed en de corporaties hebben duidelijk een band met elkaar. Nu is het te laat voor deze woningen. Als de corporaties woningen verkopen zijn ze altijd 'authentiek', dat betekent enkel glas, schimmel en verwaarloosde woningen. Veel woningen zijn verkocht aan beleggers, niet aan bewoners. Wat hebben woningcorporaties met dat geld gedaan? Ze zeggen dat ze daar woningen voor hebben

gebouwd, maar de bouw is ver achter gebleven bij hetgeen ze verkocht hebben. Utrecht Solidair wil een onderzoek laten doen naar de besteding van de enorme winsten van de corporaties. Zij hebben het Ortec-rapport aan enkele onafhankelijke deskundigen gegeven die bevestigen dat de cijfers vreemd zijn. Aan de raad werd geadviseerd om naar de uitleg van Woonin te gaan, maar Utrecht Solidair meent dat Woonin dan natuurlijk aangeeft dat ze geld tekort hebben.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt het lastig om in te schatten hoe het genoemde onafhankelijk onderzoek gewaardeerd kan worden, als de cijfers niet gedeeld worden.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) zegt toe de cijfers te delen. Zij vervolgt haar betoog. De kabinetten van de afgelopen twaalf jaar kwamen tot het onzalige idee om sociale woningen te verkopen. Dat kan de corporaties niet kwalijk worden genomen, maar toen moesten ze een hoge verhuurdersheffing betalen. Die is een paar jaar geleden afgeschaft maar ze blijven verkopen voor topprijzen. Utrecht Solidair stelt voor om eerst maar eens fatsoenlijke huizen te bouwen. Zij zijn tegen de verkoop van sociale woningbouw want zij gunnen het de woningcorporaties niet om hun zakken verder te vullen.

De voorzitter wil het woord geven aan StadsbelangUtrecht, maar zij hebben geen spreektijd meer. Hij geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het een belangrijke stap om een stop op de verkoop te hebben. De corporaties spelen het wel onnodig hoog op. Een compensatie van 10,6 miljoen is wat de PvdA betreft niet aan de orde. Geld overmaken mag niet eens in verband met mededingingsregels, maar zij kunnen wel beleidsmatig worden geholpen. Daarbij valt te denken aan het geven van grondposities, zorgen voor logische grondprijzen, Startbouwimpuls toewijzen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de PvdA bevestigt dat Stop de verkoop gecompenseerd moet worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat een Stop de verkoop gecombineerd met hetzelfde bouwvolume resulteert in meer lenen. Dat zorgt voor hogere rentelasten. De PvdA wil meedenken met de corporaties om ze te helpen. Daarbij denken zij aan beleidsmatige maatregelen waar de raad al voorstander van is omdat zij meer woningen wil toevoegen en aan verduurzaming wil doen. Er kan dan een win-win-win-situatie ontstaan: voor de corporatie in kwestie, voor de gemeente bij het bereiken van haar doelstellingen en voor de huurder bij het wonen in een betaalbaar en duurzaam huis.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de PvdA de uitkomst van de rapportage accepteert, en het feit dat dit leidt tot een bedrag waarvoor de corporaties gecompenseerd moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat dat inderdaad wat voor corporaties betekent, namelijk hogere rentelasten. De gemeente moet daarin meedenken, de corporaties zijn bondgenoten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) ziet dat de corporaties veel financiële ruimte hebben, dus er kan worden afgesproken om dingen extra te doen. Ze moeten de grenzen van de financiële ruimte opzoeken. Ziet de PvdA ook dat dat een andere insteek is?

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat er subsidies vanuit het rijk zijn. De gemeente kan ervoor zorgen dat die zo vaak mogelijk bij de corporaties terecht komen. Dan ontstaat een win-win-win situatie voor de corporatie, gemeente en huurder.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of de PvdA het ermee eens is dat deze bondgenoten al jaren achterblijven met sociale woningbouw.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het daarmee eens. Daarom is het mantra van verkoop van één woning en bouw van twee onzin gebleken. Daarom is er een stop op de verkoop.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) geeft aan dat de vergunningverlening voor bouwen erg lang duurt. Bovendien is nieuwbouw niet mogelijk omdat voor anterieure overeenkomsten de hoofdprijs wordt betaald. Is de PvdA het ermee eens dat de woningbouw daardoor ook erg is gestagneerd?

5 **De heer Van der Zweth** (PvdA) antwoordt dat de gemeente nieuwbouw tot nu toe niet genoeg mogelijk heeft gemaakt. Dat speelt de corporaties ook parten. Met de impuls van het rijk kan de start van de bouw worden geforceerd waardoor tempo in de aantallen wordt gemaakt.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat de PvdA is voor ongelijk investeren voor gelijke kansen. Volgens de corporaties betekent dit dat zij in de wijken moeten blijven stapelen. Er is geen ruimte voor een eerlijker verdeling over de stad. Ziet de PvdA ook dat er niet ongelijk geïnvesteerd kan worden?

15 **De heer Van der Zweth** (PvdA) deelt dit totaal niet. De corporaties kunnen ervoor kiezen om wat kwetsbaarder doelgroepen te huisvesten in Oost en wat minder in Overvecht. In de nieuwbouwopgave moet dit gebeuren door kleinere eenheden in Oost te bouwen en grotere eenheden in Overvecht zodat gezinnen kunnen doorschuiven. Dit kunnen corporaties prima en zij hebben de verkoop daar niet voor nodig.

De heer Te Hoonte (VVD) refereert aan het debat over huurgrenzen. Er kunnen niet zomaar woningen worden toegekend aan mensen die in een ander inkomenspatroon zitten. Dat is erg gelimiteerd. Het lijkt alsof de PvdA alles in bezit wil houden en wil bijbouwen, maar dat werkt niet op die manier.

20 **De heer Van der Zweth** (PvdA) zegt dat niet kan worden gestuurd op inkomen, maar wel op de huur die wordt gevraagd. Het verkopen, dus het afnemen van de hoeveelheid sociale huurwoningen, is voor corporaties niet nodig om passend toe te wijzen in de stad.

25 **De heer Te Hoonte** (VVD) stelt voor om woningen in Overvecht om te zetten in middenhuur. Gezinnen die groter zijn geworden en er graag willen blijven wonen moeten hun woning kunnen kopen. Daardoor kan een andere balans ontstaan in de stad. Het lijkt alsof de PvdA zo vast zit in hun mantra om niet meer te verkopen, dat ze geen ruimte meer zien voor corporaties om te doen waar zij voor zijn.

30 **De heer Van der Zweth** (PvdA) zegt dat woningen bij het omzetten naar middenhuur dus niet worden verkocht. Corporaties hebben hele andere manieren om te sturen op de samenstelling van complexen. Hij vervolgt zijn betoog. Uit de Ortec-rapportage haalt de PvdA dat het kan. Dat wordt met EenUtrecht gedeeld. Woonin komt alleen op de lange termijn in de knel, Portaal loopt alleen tegen het leenplafond aan dat waarschijnlijk wordt opgehoogd. Stel dat Portaal dan niet meer nieuw kan bouwen, wat gebeurt er dan? Wordt er dan met een andere corporatie samengewerkt? Hoe wordt bepaald wie de bouw doet? Aan de wethouder wordt gevraagd om dit inzichtelijk te maken. Op de website van Portaal en Woonin staan een behoorlijk aantal woningen te koop, ook in Oog in Al en Oudenoord. Waarop staan deze er nog op?

40 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat Portaal in 2028 al tegen het maximale schuldvolume van 3,5 miljard aan. De corporaties zijn veel te groot geworden. Aan de PvdA wordt gevraagd of het een denklijn zou kunnen zijn om de corporaties weer te laten splitsen.

De heer Van der Zweth (PvdA) verwacht dat het leenplafond opgehoogd zal worden, en dan verdwijnt het probleem ook grotendeels. De PvdA deelt de kritische blik op de fusies van woningcorporaties, maar de gemeente gaat daar niet over.

45 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) meent dat de gemeente er wel over gaat. De corporaties gebruiken het zelf als argument om aan te geven wat er niet kan. Het kan juist een aanleiding zijn om in gesprek te gaan met de corporaties.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelde daarom de vraag aan de wethouder hoe wordt bepaald met welke corporatie wordt samengewerkt bij een ontwikkeling.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat hier tevoren over nagedacht had moeten worden. Aan de corporaties had moeten worden gevraagd wat het betekent als zij door Stop de verkoop tegen hun leencapaciteit aanlopen.

5 **De heer Van der Zweth** (PvdA) antwoordt dat dit niet klopt, het is andersom. Portaal loopt sowieso tegen haar grenzen aan, ook zonder Stop de verkoop. De vraag is hoe Portaal geholpen kan worden en hoe een partner kan worden gekozen als Portaal überhaupt geen nieuwbouw meer kan leveren.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat de corporaties waarmee wordt samengewerkt niet gekozen worden. Het zijn toegelaten instellingen waarmee moet worden gedeald. Er is een beperkt aantal corporaties waarmee kan worden samengewerkt. Stop met dit plan, dat is het makkelijkst.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat niet is gezegd dat er nieuwe corporaties moeten worden aangetrokken. Er is gevraagd hoe er wordt gekozen tussen de 4, 5 of 6 corporaties om woningen te realiseren.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat daar een vraag aan vooraf hoort: zijn die andere partijen bereid om de ontwikkelopgave van Portaal over te nemen? De corporaties zijn ook actief in andere steden. Het is een illusie om te denken dat er geen corporatiewoningen worden verkocht, ze worden alleen op een andere plek verkocht.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

20 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) geeft aan dat er sprake is van een wooncrisis. Elke huurwoning die wordt verkocht is er een teveel, ook aan zittende huurders. Voor GroenLinks is het stoppen met de verkoop een principiële punt. Daarover is een heldere afspraak gemaakt. Op de site van Woonin en Portaal staan nog steeds best veel woningen te koop. Dat mag vanuit de exotenregeling en de mutatiekosten. Maar als een woning uit 1970 is gerenoveerd, zijn het dan mutatiekosten of is het achterstallig onderhoud? Er moet een harde grens worden gesteld aan het
25 maximaal aantal exoten dat jaarlijks verkocht mag worden. Volgens de woningcorporaties bouwen ze anderhalf tot twee woningen terug per verkochte woning. Sinds 2014 probeert de raad al om het aantal sociale huurwoningen te laten stijgen. Er zijn echter duizenden sociale huurwoningen verkocht en de toename is minimaal, terwijl de stad wel verder is gegroeid. Met Stop de verkoop worden heel veel sociale huurwoningen behouden die broodnodig zijn in Utrecht. GroenLinks vindt
30 Stop de verkoop dus nog steeds een heel goed idee.

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat uit brief blijkt dat het om 25 woningen van Woonin ging en 17 van Portaal. Aan GroenLinks wordt gevraagd wat zij hele grote aantallen vinden.

35 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat, gezien het aanbod op de site van Woonin en Portaal, hij vreest dat het er veel meer gaan worden dit jaar. Er zit nu geen grens aan. Er zijn allerlei redenen waarom er wel verkocht kan worden. Als er veel mutaties zijn dan kan het dit jaar wel op 80 uitkomen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft aan dat de informatie van het college uitgaat van 20 of 30 woningen.

40 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) zegt dat Stop de verkoop ook niet uitgaat van 20 of 30 woningen. Het is onhandig, want mutatiekosten zijn best subjectief. Wat precies onder exoten valt is niet helder. Het is duidelijker om er een maximum aan stellen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt naar duiding van de cijfers. Vindt GroenLinks de cijfers die in de brief staan over de verkoop van exoten hoog?

45 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat dat een raming is. Hij vraagt zich af waar de aantallen gaan uitkomen vanwege de ietwat diffuse criteria.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) citeert de heer Zwanenberg uit een interview: "Dit Ortec-rapport is voor ons reden om de portemonnee voor de corporaties niet te willen trekken". Is dat correct geciteerd?

5 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat vorig jaar SPUK-gelden van het rijk naar corporaties zijn gegaan. Dat is een win-win-situatie: de gemeente krijgt geormerkt geld van het rijk om sociale huurwoningen te verduurzamen. Dat wordt aan de corporaties gegeven zodat zij hun bezit kunnen verduurzamen en de huurders betere huizen en lagere energiekosten krijgen. Daar wordt door de gemeente geen geld voor gereserveerd.

10 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat de SPUK-gelden los staan van de Stop de verkoop-maatregel. Hij vraagt of er nu iets extra's wordt gedaan dat ten koste gaat van de portemonnee van de gemeente.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat er geen geld op de begroting wordt gereserveerd om de corporaties te compenseren. Dat gebeurt beleidsmatig, bijvoorbeeld door geormerkt geld als de Startbouwimpuls, de SPUK-gelden of door ze locaties te geven.

15 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat dat soort compensatie los staat van de afspraken. Als dat als wisselgeld wordt ingezet, dan kan iets anders niet worden gedaan. Aan GroenLinks wordt gevraagd of zij onderkennen dat de afspraken over Stop de verkoop geen enkele invloed kunnen hebben op wat er wel of niet wordt gedaan voor de woningcorporaties.

20 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat als Startbouwimpuls wordt toegekend aan een project van een woningcorporatie, dan worden de doelen voor meer betaalbare woningen nagestreefd. Dat betekent niet dat iets anders niet kan worden gedaan.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat Startbouwimpuls wordt ontvangen op basis van een lijst van projecten die is aangeleverd bij het rijk. Op die lijst staan de woningen die worden gebouwd. Het is niet aan de gemeente om met dit rijksgeld corporaties onder druk te zetten.

25 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) heeft het over een win-win-situatie, niet over onder druk zetten. De SPUK-gelden die aan de corporaties zijn verstrekt zijn goed besteed.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de SPUK-gelden zijn verstrekt om woningen te verduurzamen. Het gebruiken om Stop de verkoop af te dwingen lijkt de VVD juridisch niet correct.

30 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) schrikt hier eveneens van. Het SPUK-geld wordt door het rijk toegekend om bepaalde bouwprojecten op te starten of om woningen te verduurzamen. Niet om woningcorporaties onder druk te zetten met een eigen maatregel. Waarom brengt GroenLinks dit toch met elkaar in verband, en waarom is de gemeente dan niet zo stoer om ook de rekening te betalen?

35 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat er geormerkt geld wordt gebruikt. Het gaat niet om het onder druk zetten van corporaties, het gaat erom dat er in Utrecht meer betaalbare woningen komen. Het is niet zo dat er voor elke verkochte huurwoning in de afgelopen tien jaar er anderhalf of twee terug zijn gekomen. Er moeten meer betaalbare woningen bijkomen. GroenLinks zoekt het in beleidsmatige stimulering van corporaties. De corporaties zijn nodig, want voor de sociale huur zijn ze betrouwbaarder dan een aantal ontwikkelaars.

40 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) zegt dat hetzelfde argument geldt. Zij ging uit van samenwerking met corporaties om meer sociale huurwoningen te realiseren. Nu wordt het echter gebruikt als compensatie voor Stop de verkoop. Op die voet samenwerken met woningcorporaties is niet juist. Dan vindt het CDA dat de rente gecompenseerd moet worden op een financiële manier. Dan pas wordt het eigen beleid geloofwaardig uitgevoerd.

45 **Mevrouw Hessel** (Utrecht Solidair) geeft aan dat GroenLinks al sinds 2014 pleit voor het stoppen van verkopen van sociale huurwoningen. Zij vraagt of het nu niet aan de late kant is, aangezien er zijn al honderden woningen per jaar zijn verkocht.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat GroenLinks al tien jaar zegt dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. Er worden goede en grote stappen gezet, en Stop de verkoop is een van die stappen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat dat in de afgelopen tien jaar blijkbaar niet is gelukt.

- 5 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat in het coalitieakkoord en in de vierde tranche Utrechtse aanpak sociale woningbouw is te lezen dat we op de goede weg zijn.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) concludeert dat het een toekomstplan is. Er is een situatie dat mensen samen een huis moeten delen, net als de naoorlogse situatie. Vindt GroenLinks dat niet diep triest voor zo'n rijke stad als Utrecht?

- 10 **De heer Zwanenberg** (GroenLinks) antwoordt dat woningdelen door een aantal partijen juist enthousiast werd benoemd. Studentenhuisvesting is niets anders dan woningdelen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van BIJ1.

- 15 **Mevrouw Steinmetz** (BIJ1) zegt dat BIJ1 tegen de verkoop van sociale huurwoningen is en blijft. Zij zijn dan ook blij dat het Stop de verkoopproces nog loopt. Zij zien niets terug van de beloften van corporaties om twee keer zoveel terug te bouwen. De doelen in de Woondeal worden niet behaald, terwijl sociale huurwoningen ongelooflijk hard nodig zijn. De woningen die wel worden verkocht zijn vaak de mooiste panden, voor hoge prijzen gaan en bijdragen aan gentrificatie, of zodanig verouderd zijn dat ze te duur zijn om te renoveren. De keuzes die hieraan vooraf zijn gegaan zijn met opzet gemaakt, waarbij niet is gekozen voor het voorkomen van deze mate van veroudering. De wethouder heeft vaak de nadruk gelegd op een gelijkwaardige samenwerking met corporaties. BIJ1 ziet graag dat de wethouder de corporaties kritisch blijft bekijken en de belangen van de sociale huurgerechtigden blijft prioriteren over de belangen van de samenwerking met de woningcorporaties. Deze corporaties zijn verantwoordelijk voor de sociale huurwoningen, maar hun einddoel is niet en zal nooit volkshuisvesting zijn. Dat is winst.

- 25 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt waar BIJ1 de boutte uitspraak op baseert dat woningcorporaties alleen zijn gericht op winst.

Mevrouw Steinmetz (BIJ1) excuseert zich voor de te boutte uitspraak. Zij doelt op het systematische. Binnen het Nederlandse kapitalistische systeem zijn de woningcorporaties gericht op winst.

- 30 De financiële problemen waarin de woningcorporaties zitten door de Stop de verkoop-maatregel zijn geen gevolgen van Stop de verkoop, maar van eigen bedrijfsvoering en marktproblemen waar ze al tegenaan gaan lopen. Dat zal niet door compensaties en door de markt worden opgelost. BIJ1 wil dat er gebouwd wordt, en tegelijkertijd willen zij dat corporaties niet indirect worden beloond voor hun tot nu toe falende beleid. Compensatie geven voor het invoeren van een goede maatregel, die nodig is na dit falende beleid, doet BIJ1 niet graag. Zij zouden liever zien dat wordt ingezet op beleidsmatige maatregelen om de woondoelen te halen. Zij zijn nu dan ook niet bereid om ermee in te gaan. Dat kan in de toekomst anders zijn, maar alleen wanneer dat echt nodig blijkt. Daarnaast zou BIJ1 dat alleen doen als er direct consequenties komen voor de corporaties die de afspraken niet nakomen. Aan de wethouder wordt gevraagd welke manieren hij ziet om te garanderen dat hulp of compensatie echt gebruikt wordt voor de bedoelde doeleinden, namelijk het realiseren van nieuwbouw. Kan de wethouder toezeggen zich in te zetten voor het realiseren van deze mogelijke maatregelen?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

- 45 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) wil benadrukken dat D66 wil komen tot werkbare afspraken tussen gemeente en corporaties, die als einddoel hebben om zo goed mogelijk samen te werken aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor Utrechters. De corporaties zijn daarin een waardevolle en keihard nodige partner. Wat D66 betreft is het samen uit samen thuis. Dit debat is soms wat ongemakkelijk. Enerzijds zegt men dat de woningcorporaties onze bondgenoten zijn, anderzijds is men van mening dat de woningcorporaties het opspelen en niets moeten krijgen.
- 50 Aan de wethouder wordt gevraagd hierop te reflecteren. D66 heeft vanaf het begin gezegd dat ze

deze maatregel steunen zolang het geen extra geld kost en het niet ten koste gaat van andere ambities om meer sociale huurwoningen te realiseren. Op deze twee voorwaarden zal D66 de maatregel toetsen, ook bij de behandeling van de Voorjaarsnota.

5 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vraagt of D66 de maatregel ook steunt nu blijkt dat het toch geld kost in de vorm van financiële compensatie.

Mevrouw Van der Wilt (D66) heeft bij de behandeling van de Voorjaarsnota specifiek gevraagd of het voor dit jaar niet ten koste gaat van andere zaken. Dat was niet het geval, dus voor dit jaar steunen zij de maatregel. Voor volgend jaar zullen zij het opnieuw beoordelen.

10 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) heeft de indruk dat andermans geld wordt uitgegeven om deze maatregel te dekken. Het is niet gratis, er zou zelfs een miljoen bespaard kunnen worden als de maatregel niet genomen wordt. Zij stelt voor om een post in de Programmabegroting op te nemen om dit inzichtelijk te maken.

15 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) wil daar niet een post voor opnemen, maar is het er wel mee eens dat ook dingen die niet gratis zijn een waarde vertegenwoordigen. Zij heeft dan ook gevraagd of het budget dat daarvoor is gebruikt voor de gemeente als geheel een winst oplevert. Zij was tevreden met de beantwoording van die vragen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of D66 het eens is met de stelling dat deze maatregel geld kost.

Mevrouw Van der Wilt (D66) antwoordt dat de maatregel corporaties kan helpen om te verduurzamen. Dat zorgt voor een win-win-situatie, en is dus goed uitlegbaar.

20 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat er niet voor niets een Ortec-rapport van 60.000 euro wordt gemaakt om inzicht in de kosten te krijgen. Aan D66 wordt gevraagd of dat heeft geleid tot het bepalen van dat bedrag.

Mevrouw Van der Wilt (D66) antwoordt dat de raad heeft verzocht om dat rapport. Dat er een bedrag uitkomt verrast D66 niet.

25 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat dat niet gebeurt als er een goede samenwerking is. Er komt een bedrag uit van 2,9 of 4,2 miljoen. De corporaties zullen dat willen vastleggen en daar iets voor terugzien. Dat zal de gemeente geld gaan kosten.

30 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) zegt dat die duiding in deze commissie is gevraagd, waardoor nu deze scherpe gesprekken worden gevoerd. Dit moet niet in de weg komen te staan van samen uit samen thuis.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of D66 het ermee eens is dat de gemeenteraad vastlegt dat de rapportage niet moet worden gelezen als een directe of indirecte toezegging van compensatie door de gemeente. Er moeten geen valse verwachtingen bij de corporaties worden gewekt.

35 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) antwoordt dat zij daar anders in staan. Het is duidelijk dat er niets zomaar gaat. Het heeft implicaties voor corporaties die niet moeten worden weg gewuifd. Daarom wordt nu gezocht naar een manier die voor iedereen draaglijk is. Het heeft blootgelegd dat het soms gemakkelijker lijkt dan het is.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat moet worden erkend dat het deze wens uitermate complex is. Het kan alleen als de corporaties het vrijwillig doen, waarbij zij compensatie kunnen vragen. Het college moet eraan worden gehouden dat het binnen de bestaande wetgeving rondom staatssteun past. Wellicht moet er gewoon van worden afgezien.

45 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) antwoordt dat dit in de programmabegroting uitgebreid is besproken. Zij heeft uit de beantwoording van haar vragen niet gehoord dat dat botsend is. De vragen van de VVD vindt zij wel legitiem. Er moet kritisch worden bekeken of dit binnen de wet past.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af hoe de wethouder de Startbouwimpuls gaat toepassen. Volgens hem begeeft men zich op glad ijs. Als het niet kan moet met de maatregel worden gestopt. Aan D66 wordt gevraagd of zij die mening delen.

5 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) is het daarmee eens. Zij vraagt de wethouder deze vragen van de VVD te beantwoorden.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt waar de grens ligt in de creativiteit die wordt gezocht. Is staatssteun een risico dat D66 zou willen nemen?

10 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) antwoordt dat zij twee voorwaarden heeft genoemd op basis waarvan steun mag worden geboden: het mag niet ten koste gaan van andere plannen voor betaalbaar wonen en het mag geen extra geld zijn dat wordt overgemaakt. D66 zal dat zeker toetsen aan de wet.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Student & Starter.

15 **De heer Snijder** (Student & Starter) zegt dat de stad voldoende sociale huurwoningen moet hebben. Een goede samenwerking is daarbij van belang en bouwen moet het doel zijn. Zij zijn positief kritisch. De intenties achter Stop de verkoop worden ondersteund, maar de impact moet altijd worden afgewogen tegen de kosten. Het mag niet ten koste gaan van iets anders. Zij blijven dit dan ook nauwlettend volgen, ook of de compensatie noodzakelijk is en of de beleidsmatige opties blijvend zijn. Recent gaf de wethouder in Nieuwsuur aan dat de kwestie principieel is. Als dit niet op feiten steunt, wat is dan de werkelijke situatie? Welk effect hebben dit soort uitspraken op de mensen in onze stad? Daarnaast wil Student & Starter weten hoe verder wordt gegaan. Meerdere bronnen wijzen erop dat het rijksbeleid op de lange termijn het onmogelijk maakt om geld te lenen voor dit soort initiatieven. Het moet goed in de gaten worden gehouden wanneer dat punt wordt bereikt, en worden gecommuniceerd met de woningcorporaties. Tot slot wil Student & Starter aan het eind van de collegeperiode inzichtelijk hebben wat de voor- en nadelen zijn geweest van deze aanpak.

De voorzitter geeft aan dat de agenderende fracties hun bijdragen hebben geleverd, en vraagt of andere fracties een bijdrage willen leveren.

30 **De heer Usta** (DENK) meent dat er gestreefd moet worden naar meer sociale huurwoningen. Daarvoor moeten concessies worden gedaan. DENK sluit zich aan bij EenUtrecht en Utrecht Solitair.

35 **Mevrouw Sasbrink** (Partij voor de Dieren) steunt de maatregel Stop de verkoop volledig. Corporaties zeggen dat ze moeten verkopen omdat ze geld nodig hebben om te investeren in nieuwbouw. Ze beloven dat voor elke verkochte woningen er twee in de plaats komen maar het aantal sociale huurwoningen stijgt niet of nauwelijks. Uit de Ortec-rapportage begrijp de Partij voor de Dieren dat corporaties niet in financiële problemen komen, zelfs als ze tot 2030 totaal zouden stoppen met de verkoop. Daaruit blijkt ook dat een financiële tegemoetkoming vanuit de gemeente niet nodig is. Aan de wethouder wordt een reactie hierop gevraagd. Verder wordt aan de wethouder gevraagd of hij het ermee eens is dat corporaties er moeten zijn voor betaalbare woningen, en niet persé voor het maken van eigen vermogen. Daarbij moeten zij binnen de marges van financiële gezondheid blijven, maar zij zouden wel wat dichterbij die marges kunnen zitten.

De heer Van Straalen (CU) sluit zich aan bij inbreng van D66.

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder voor de beantwoording van de gestelde vragen.

45 **Wethouder De Vries** merkt op dat de partijen in dit debat hun politieke kleur konden laten zien. Hij geeft eerst een korte algemene reflectie en zal daarna de vragen beantwoorden. Stop de verkoop is niet in beton gegoten. Hij heeft meerdere keren aan de raad medegedeeld dat de gemeente daar niet voor gaat betalen. Inmiddels is er in een krantenartikel het compensatiebedrag van 10,6 miljoen genoemd en er is een Ortec-onderzoek uitgevoerd. De kwestie tijd speelt hierin ook mee. Het begrip compensatie is door de corporaties ingegeven. Er is

aangegeven dat dat niet zomaar kan. Uit het Ortec-onderzoek blijkt dat er verschillende manieren van compenseren zijn, waarvan het compenseren van rentelasten er een is. Het gaat ook om het gevoel van een veer laten. Ook hier speelt kwestie tijd een rol. Als het gaat om de financiële positie van corporaties staat het merendeel er goed voor. Zij staan echter voor grote opgaven: verduurzamen, bouwen. Ook zonder Stop de verkoop gaan de afspraken gemaakt in de

Woondeal niet gehaald worden. Als er rijke corporaties zouden zijn, dan zullen zij investeren voor de corporaties met minder middelen. Er is ook solidariteit tussen corporaties. Hij beantwoordt vervolgens de gestelde vragen en start met de vragen van EenUtrecht. Er werd gevraagd om de toezegging dat corporaties niet meer in VVE's gaan verkopen. Dat is juist een van de afspraken die is gemaakt, waarop de wethouder niet tussentijds wil terugkomen. Die toezegging kan hij dan ook niet doen. Voor wat betreft het recht op koop van sociale huurwoningen zegt de wethouder dat dat is geregeld in de Woningwet. Sociale huurwoningen worden met voorrang aangeboden aan huurders. Er is gebleken dat het inkomen vaak niet overeenkomt met de aanschaf van de woning. Er is een verschil tussen starters en mensen die al een woning hebben, met name als het gaat om de stap van huur naar koop.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat het geen automatisch recht is.

Wethouder De Vries laat weten dat er landelijke afspraken over zijn gemaakt.

Betreffende de compensatie zegt hij dat de corporaties in het hier en nu financieel gezond zijn, maar er liggen langjarige opgaven. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om daar ook voor te gaan staan.

Stop de verkoop past in de wettelijke taak van corporaties, want zij moeten voorzien in voldoende huurwoningen. Het is wettelijk overigens ook mogelijk om huurwoningen te verkopen. De opbrengsten daarvan worden weer gebruikt voor productie. In het verleden was inderdaad een krimp te zien. Een gesprek met de corporaties over geven en nemen vindt de wethouder een goed idee. Dat is precies het gesprek dat nu wordt gevoerd. Er is nu een oplossing voor 2024 en er wordt verder gekeken binnen deze coalitieperiode.

Voor wat betreft compensatie zal er geen geld worden overgemaakt, maar worden beleidsmaatregelen voorgesteld.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe de raad wordt geïnformeerd over het compensatiepakket. Verder vraagt zij hoe ervoor wordt gezorgd dat geen chantagemiddel van de gemeente wordt.

Wethouder De Vries antwoordt dat de raad hier jaarlijks over wordt geïnformeerd. Stop de verkoop wordt zeker niet ingezet als chantagemiddel. Als het doel is om te sturen op groei van de voorraad, dan moet de sociale voorraad meegroeien met groei van de stad. Als dat wordt gerealiseerd kan het jaar erna gesproken worden om het op de juiste manier inrichten van de volkshuisvesting in de stad. Dat kan incidenteel wel verkoop of andere maatregelen betekenen. In aanloop naar de Nota Volkshuisvesting wordt hierover het gesprek gevoerd met de raad.

Mevrouw Van der Wilt (D66) constateert dat de wethouder zegt dat incidenteel wel verkoop kan plaatsvinden.

Wethouder De Vries antwoordt dat het hoog is ingezet, en dat is aan beide kanten gebeurd. Het begrip compensatie wordt aan beide kanten verschillend uitgelegd, en de factor tijd speelt hierin ook een rol.

Mevrouw Van der Wilt (D66) stelt vast dat het dus een minder harde stop wordt.

Wethouder De Vries stelt voor om dat gesprek op dat moment te voeren en niet vooruit te lopen op de zaken.

De wethouder vervolgt met de beantwoording van de vragen en stelt dat de tien miljoen inderdaad van tafel is. Betreffende het splitsen van corporaties zegt hij dat dit ook kan worden omgedraaid: fusie kan ook zorgen voor meer investeringskracht en overdracht van kennis. Gesprekken met de VNG over het omhoog trekken van de WSW-grens gaan ook over de grootte van corporaties. Op de vraag of ze in de afgelopen tien jaar voldoende sociale huurwoningen hebben toegevoegd antwoordt de wethouder dat er in afgelopen tien jaar een stijging van de voorraad is te zien. In de afgelopen vijf jaar is de voorraad echter amper gegroeid en groeit de voorraad sociale

huurwoningen niet mee met de groei van de stad. Daarom is het belangrijk om de doelen uit de Woondeal te halen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het vorige en huidige college als doel hadden om de sociale voorraad te laten stijgen. Hoe wordt daarop gereflecteerd?

- 5 **Wethouder De Vries** antwoordt dat dit jaar door Stop de verkoop 150 sociale woningen behouden blijven. Op de netto groei is hij ook kritisch. Misschien moet daar in de toekomst op een andere manier op worden gestuurd, en niet alleen via Stop de verkoop.

10 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt een reflectie van de wethouder op het feit dat de corporaties in de afgelopen jaren minimaal hebben bijgedragen aan de toename van de sociale huurvoorraad enerzijds, en anderzijds een hele sterke financiële positie hebben. Vindt de wethouder dan ook niet dat dat vraagt om een heel kritisch en hard gesprek?

Wethouder De Vries antwoordt dat dat kritisch gesprek is geweest.

Betreffende de leefbare buurt in relatie tot wettelijke taak zegt de wethouder dat het door EenUtrecht genoemde bedrag sinds 2022 is vervallen in de Woningwet. Het is ook niet meer verplicht om prestatieafspraken over leefbaarheid te relateren aan dat bedrag. Daardoor hebben woningcorporaties meer slagkracht op het gebied van leefbaarheid. In de Prestatieafspraken worden hierover wel specifieke afspraken gemaakt, maar niet gekoppeld aan dat bedrag. Op de opmerking van het CDA dat compensatie een dure maatregel is zegt de wethouder dat SPUK-gelden van rijk worden ingezet, waarmee het voor corporaties makkelijker wordt om bezit te verduurzamen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens voor compensatie. Voor wat betreft het lenen van extra geld zegt de wethouder dat Portaal binnenkort inderdaad een kritische grens bereikt. In Q4 zal hierop in een raadsbrief worden teruggekomen. Compensatie van de rentelasten bestaat uit een cumulatief bedrag dat oploopt in de loop der tijd.

25 **Mevrouw Zwinkels** (CDA) vroeg naar het woord 'tenminste' bij het bedrag van 1,8 miljoen voor het komend jaar.

Wethouder De Vries antwoordt dat dat afhangt van bijvoorbeeld het rentepercentage.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat zij heeft gevraagd naar het potentieel bedrag gezien het gebruik van woord 'tenminste'.

30 **Wethouder De Vries** antwoordt dat hij hierop geen hard antwoord kan geven, want het hangt af van het rentepercentage.

De heer Bosch (UtrechtNu!) hoorde de wethouder zeggen dat hij iemand zag knikken, maar wie zag hij dan knikken?

Wethouder De Vries gaat verder met de beantwoording.

Het betoog van de VVD is bekend, zij vinden het een onzalig plan. De wethouder heeft daar wat tegengas op gegeven.

35 De PvdA verwijst naar te koop staande woningen in wijken waar nauwelijks sociale huur is, bijvoorbeeld in Oog in Al. Dat valt onder de exotenregeling.

GroenLinks geeft aan een harde grens voor de exotenregeling te wensen. De wethouder wil daar graag het gesprek over voeren.

40 Voor wat betreft de vraag van BIJ1, over het aanpakken van corporaties die zich niet aan Prestatieafspraken houden, antwoordt de wethouder dat dan een escalatieprocedure gestart wordt. In de samenwerkingsafspraken is afgesproken dat er bij een eventueel geschil een ambtelijk overleg komt om tot een oplossing te komen, en als dat niet lukt een bestuurlijk overleg. Over het interview in Nieuwsuur zegt de wethouder dat hij Stop de verkoop daar een principiële maatregel heeft genoemd, omdat er gevoel en feitelijkheden onder zitten. Over het gevoel kan iedereen wat vinden, de feitelijkheden betreffen de groei van de voorraad in relatie tot de groei van de stad.

45 De wethouder geeft verder aan dat de samenwerkingsafspraken ieder jaar worden gemonitord. De eerste monitor wordt binnenkort toegestuurd.

50 Over het bereiken van de grenzen bij corporaties worden inderdaad gesprekken gevoerd.

Daarover wordt de raad tijdig geïnformeerd.

5 Tenslotte stelde de Partij voor de Dieren dat de corporaties het financieel aankunnen als in 2030 volledig wordt gestopt met de verkoop van sociale huurwoningen, en dat compensatie niet persé nodig is. Volgens de wethouder is de tijdshorizon in relatie tot het kapitaal daarbij van belang, en het investeringsvermogen in relatie tot corporaties die minder investeringsvermogen hebben. Er worden onderlinge solidariteitsafspraken gemaakt als het gaat om het produceren van voldoende woningen.

Mevrouw Steinmetz (BIJ1) zegt dat de monitor aan eind van elk jaar komt. Komt er ook een aan het eind van de collegeperiode?

10 **Wethouder De Vries** antwoordt dat er voldoende informatie te halen is uit de monitor van de samenwerkingsafspraken. Er moeten geen dingen dubbel worden gedaan.
Hij vervolgt de beantwoording van de vragen en gaat in op de vraag over de leenmarges van corporaties. Zij worden voor het aantrekken van financiering beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als zij toe bewegen naar de marges is er de kans dat de financiering minder
15 snel wordt toegekend. De factor tijd en de grote opgave in relatie tot verduurzaming en productie zijn belangrijk naar de toekomst toe.

De voorzitter vraagt of er gemiste vragen zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt naar de toezegging van het op papier zetten.

Wethouder De Vries antwoordt dat hij heeft toegezegd dat er een raadsbrief in Q4 komt.

20 **Mevrouw Van der Wilt** (D66) vraagt of het voor de wethouder wel samen uit samen thuis is.

Wethouder De Vries antwoordt dat de gemeente en de corporatie elkaar nodig hebben. Er is een hele grote opgave. Ieder heeft zijn eigen belangen, de wethouder wil die inzichtelijk maken en vervolgens samen de juiste weg bewandelen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt naar het staatssteunaspect rondom de SPUK-regelingen.

25 **Wethouder De Vries** antwoordt dat er een aantal maatregelen is waarmee de corporaties in positie kunnen worden gebracht. Dat is geen staatssteun. De SPUK-regeling is voor verduurzaming, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van de corporaties.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de SPUK-middelen voor verduurzaming wel in relatie mogen worden gebracht met dit dossier. Is er dan geen sprake van staatssteun?

30 **Wethouder De Vries** antwoordt dat de SPUK-middelen gaan naar de doelstellingen die horen bij de SPUK-middelen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat dat de vraag oproept wat die opmerking dan in de brief doet.

Wethouder De Vries antwoordt dat de corporaties aangeven dat met de SPUK-regeling wordt tegemoet gekomen aan de wens die zij hebben.

35

Lijst van toezeggingen

- De wethouder zegt een raadsbrief toe in Q4 2024 waarin wordt toegelicht hoe we als gemeente kunnen kiezen voor corporaties om mee samen te werken op gebied van
40 nieuwbouw sociale huurwoningen. Specifiek als er corporaties binnen Utrecht zijn waarvan sommige wel nieuwbouw kunnen realiseren en andere niet en hoe wordt omgegaan met het extra lenen irt het schuldenplafond door de corporaties.

De voorzitter vraagt of dit onderwerp in de raad geagendeerd moet worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft twee moties in gedachten: ten eerste om overduidelijk vast te leggen dat er geen compensatie gaat zijn die een nadeel heeft op de begroting, ten tweede om iets meer in de Prestatieafspraken vast te leggen over leefbaarheid.

5 **De voorzitter** concludeert dat hiervoor een kwartier gereserveerd moet worden en sluit dit agendapunt af. Hij schorst de vergadering.

- Schorsing -

Voorzitter Bos heropent de vergadering. De heer Bosch (UtrechtNu!) heeft dit punt ook geagendeerd maar is er per abuis niet bij vermeld.

10 Raadsbrief Voortgang Aanpak Bijplaatsingen 2024

10 **De voorzitter** zegt dat de agenderende fracties met elkaar en met het college in debat willen over een aantal vragen, naar aanleiding van de raadsbrief over bijplaatsingen, meldingen en eigen waarnemingen in de stad. Het debat zal plaatsvinden in een termijn.
De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat de VVD niet tevreden is. Er worden op X veel foto's geplaatst van fout geplaatst afval in deze stad dan kun je daar niet trots op zijn. Dat ligt vooral aan de hoeveelheid financiële middelen die hiervoor is vrijgemaakt, en niet aan de hardwerkende mensen op straat. Die mensen werken keihard om de stad schoon te maken. Dat erkent de wethouder in haar brief. Zij vraagt zich daarin af hoe ervoor kan worden gezorgd dat men zijn afval deponeert daar waar het hoort. Het lijkt ook alsof het idee is dat er weinig aan kan worden gedaan. Daar
20 denkt de VVD anders over. Er worden vaak televisiedozen naast de afvalcontainer geplaatst omdat ze moeilijk in de container passen. De VVD heeft daarom voorgesteld om meer papierbakken te plaatsen bij afvalcontainers, maar dat kan niet volgens de brief. Misschien zijn er andere typen papierbakken die bijgeplaatst kunnen worden, die het makkelijk maken om er papierafval in te stoppen. Verder zijn er de bijplaatsen van bedrijfsafval. De VVD vraagt een harde
25 toezegging van de wethouder dat er extra stappen worden gezet en eventueel extra middelen worden gevraagd bij de Programmabegroting.

De heer Stam (PvdA) zegt dat er op dit moment een 50-50-regeling is voor de middelen om deze afvalbijplaatsingen aan te pakken. Overweegt de VVD dan ook om de afvalstoffenheffing dan tegelijk te laten meenemen om de bijplaatsingen op te lossen?

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat het de voorkeur heeft dat de 50 procent binnen de afvalstoffenheffing niet eens meer nodig is omdat alles in de containers wordt gestopt. Dat is de goedkoopste manier van afvalstoffen ophalen. Er moet veel inzet worden gepleegd als ergens een afvalzak kapot gaat.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

35 **De heer Vasters** (D66) verzoekt zijn inbreng later te doen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van CU.

Mevrouw Alblas (CU) zegt dat de gemeente haar best doet om de probleem aan te pakken. Tegelijkertijd is het niet genoeg. Dat kan de gemeente niet kwalijk worden genomen. Het is een gedragsprobleem. Veel mensen in de stad houden zich wel aan de regels en balen terecht van al
40 de bijplaatsingen, gedaan door een kleine groep mensen. Het is noodzakelijk om samenwerking met inwoners te zoeken en uitstralen dat dit door de gemeente en inwoners samen opgelost moet worden. De CU is blij om dat terug te lezen. Het is mooi dat het in verschillende talen wordt aangeboden. Aan de wethouder wordt gevraagd of de vulgraadsensoren zichtbaar kunnen worden op de containers zelf, zodat de mensen kunnen zien of ze vol zijn. Verder wordt gevraagd of aan
45 de containeradoptanten meer zichtbaarheid kan worden gegeven zodat mensen weten bij wie ze kunnen aankloppen als er iets verstopt zit. Tenslotte wordt gevraagd in hoeverre het lukt om containers laten adopteren door ouders van basisschoolkinderen, zoals in Overvecht geprobeerd wordt.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

De heer Dijkstra (CDA) vindt dat er schrikbarende cijfers over bijplaatsingen gemeld worden. Bijna 13.000 in Noordwest per jaar. Het is opvallend dat er grote verschillen tussen de stadsdelen zijn. Noordwest heeft negen keer meer bijplaatsingen dan Oost. Aan de wethouder wordt
5 gevraagd waar dit door komt. Verder wil het CDA weten hoeveel zakken er worden geopend om adresgegevens te achterhalen. Wordt de boete van honderdtien euro verhoogd om het aantal bijplaatsingen te verkleinen? De afstanden tot de containers en het type containers is gelijk. Lig
10 het probleem dan bij de techniek? Gedragsverandering is volgens het CDA nodig. Zij vragen hoe het met het Erasmusonderzoek staat. De wethouder neemt het probleem serieus en heeft veel maatregelen getroffen. Er is ook meer meldingsbereidheid en er komen ook meer meldingen. Dat is positief maar de aanpak vindt het CDA toch nog te reactief. Zij sluiten zich aan bij de opmerking van de VVD: als er meer budget nodig is voor extra diensten tijdens drukke periodes zoals het
15 voorjaar en de feestdagen, dan moet de wethouder dit bij de raad melden. Tot slot wordt er gezegd dat containers in de regel op tijd worden geleegd. Waarom gebeurt dit niet altijd op tijd? Als dat komt door personeelsgebrek dan moet er meer geld voor worden vrijgemaakt.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de Student & Starter, maar zij zijn door hun tijd heen. Hij geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Stam (PvdA) sluit zich grotendeels aan bij de voorgaande sprekers. Voor het eerst in jaren is de tevredenheid over afval in Utrecht afgenomen. In wijken van veel bijplaatsingen, zoals
20 Overvecht en Kanaleneiland, is dat erg zichtbaar. Het is keihard werken, ook in het weekend, om de stad schoon te houden. Opvallend is dat een groot deel van het team inhuur was en slecht was ingeschaald. Aan de wethouder wordt gevraagd hoe het zit met de inhuur in deze groep en welke stappen worden gezet om de werktevredenheid te verhogen. Aansluitend bij de oproep van het CDA en de VVD: als er extra middelen nodig zijn, schroom dan niet om die via bijvoorbeeld de
25 afvalstoffenheffing te halen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van UtrechtNu!.

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat het een janboel is met die bijplaatsingen. Dat kan het college niet eens zozeer worden aangerekend. Het is een gedragsprobleem, in sommige wijken
30 meer dan in andere wijken. Je kunt de afvalstoffenheffing wel verhogen, maar dan gooien de mensen het afval nog steeds op straat. Aan de wethouder wordt gevraagd of de boetes niet kunnen worden verhoogd.

De heer Usta (DENK) is van mening dat het verhogen van de boetes onverstandig is, want de bijplaatsingen kunnen ook liggen aan het feit dat de containers vol zitten.

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat dat inderdaad een dilemma is: ook de mensen die een
35 boete krijgen door een defecte container zijn dan geraakt. Aan de wethouder om hierop de reflecteren. Hij vervolgt zijn betoog door te vragen of men wel weet dat er mensen zijn die de containers beheren. Kan dat meer onder de aandacht worden gebracht? UtrechtNu! gaat vandaag nog schriftelijke vragen indienen over de situatie in het centrum van Leidsche Rijn aangezien daar
40 ratten lopen. Hoe kan het gedrag worden veranderd, zodat men zijn hele huisraad niet meer op straat gooit? Het plaatsen van camera's in de stad zal ook niet helpen, want dan legt men het afval ergens anders neer.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de Partij voor de Dieren.

De heer Van Heuven (PvdD) constateert dat de gemeente een heleboel probeert, maar
45 ondertussen blijft het afval worden gedumpt naast de container. de PvdD heeft drie ideeën om het probleem aan te pakken: ten eerste het plaatsen van een QR-code op afvalbak waarmee mensen een melding kunnen doen als de bak vol is, en het doen van een melding belonen met bijvoorbeeld een gratis kop koffie bij vijftien meldingen, ten tweede het creëren van containertuinen met echte planten. Dit zorgde in Amsterdam voor 40-80 procent minder
50 bijplaatsingen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat het wel stevige planten moeten zijn.

De heer Van Heuven (PvdD) is het daarmee eens. Ten derde moeten containers leuk gemaakt worden. Scholieren kunnen containers verven, zoals dat ook gebeurt met elektriciteitskastjes. Aan de wethouder wordt gevraagd wat zij daarvan vindt.

5 **De voorzitter** geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

10 **Mevrouw Heijne** (GroenLinks) sluit zich aan bij de CU en de PvdD. Zij vindt de wijkaanpak van het college een goede zet, waarbij samen met bewoners wordt bekeken hoe deze problematiek kan worden aangepakt. Bewoners zijn bijvoorbeeld blij met extra ophaaldagen in Overvecht, maar ze vinden het jammer dat de containers niet bij de flats staan die gerenoveerd worden. Aan de wethouder wordt hierop een reactie gevraagd. Wat opvalt is het sociaal gebeuren rondom de containers: er zijn appgroepen, er wordt koffie geschonken. Het lijkt de moeite waard om die sociale aspecten in te zetten voor gedragsbeïnvloeding. Wat is het effect op de sociale cohesie in die wijk? Het is een stimulans om de leefomgeving schoon en leefbaar te houden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van DENK.

15 **De heer Usta** (DENK) zegt dat het bijplaatsen van afval naast containers een terugkerend en hardnekkig probleem is. Dat is niet alleen in Utrecht het geval. Volgens de Koninklijke Nederlandse Vereniging voor Afval- en Reinigingsdiensten heeft 92% van de gemeenten last van bijplaatsingen. Ondanks de maatregelen is het nog niet gelukt om dit probleem op te lossen. DENK is tevreden met aangescherpte aanpak rondom bijplaatsingen, maar erkennen dat de
20 uitvoering van deze maatregelen enige tijd kan duren. De bijplaatsingen zorgen voor overlast. Duidelijk is dat het probleem deels te maken heeft met gedrag. DENK vraagt de wethouder om de volgende aanbevelingen te onderzoeken: het toevoegen van een voetpedaal aan de containers om hygiënische redenen, verbetering van klepconstructie door rollers aan de binnenkant toe te voegen zodat afval makkelijker kan vallen, en het verbreden van de containeropeningen zodat
25 afval zonder schade in de containers past. Bij overname van aanbevelingen ontvangt DENK graag een terugkoppeling over de resultaten. Tenslotte uit DENK zorgen over het sociale aspect in de winter, als het kouder is.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

30 **De heer Vasters** (D66) zegt dat het dumpen van afval op plekken waar het niet hoort een groot probleem en ergernis van Utrechters is. Hij spreekt dank uit naar collega's die dag in dag uit werken om onze stad toonbaar te houden. D66 staat achter de aanpak die het afgelopen jaar door het college is ingezet. Het is duidelijk dat het probleem niet voor honderd procent wordt opgelost want het is grotendeels een gedragsprobleem.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat D66 ervan overtuigd was dat het aanpassen van de norm zou helpen. Constateert hij dat dat geen effect heeft gehad?

De heer Vasters (D66) leest in brief dat een evaluatie daarvan later dit jaar zal volgen. Zij hebben niet de indruk dat het niet werkt.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat D66 toch ook de berichtgeving en foto's van bijplaatsingen ziet. Hoe zien zij dat het geholpen heeft?

40 **De heer Vasters** (D66) ontvangt graag de evaluatie. Het idee van de motie was om te zorgen voor meer aandacht voor hotspots en om de mensen bij Stadsbedrijven ruimte te geven om daar meer tijd aan te besteden. Dat zal weliswaar ten koste gaan van tijd voor andere delen van de stad waar de problematiek minder groot is. Het idee wordt door D66 nog steeds omarmd, maar mocht het niet lukken dan zullen zij vragen om het terug te draaien.

45 **De heer Dijkstra** (CDA) zegt dat realisme belangrijk is, maar D66 geeft de indruk dat ze het opgeven. Moet de ambitie niet doorgezet worden om er honderd procent voor te zorgen dat er geen bijplaatsingen meer komen?

5 **De heer Vasters** (D66) antwoordt dat het reëel is dat dit niet voor honderd procent wordt opgelost. Er kan wel worden gekeken naar wat er nog meer kan worden gedaan om dit op te lossen. Hij vervolgt zijn betoog en vraagt of de communicatie op orde is. Bijvoorbeeld via stickers op de containers, ook in andere talen. Tot slot meldt hij dat het ophalen van kerstbomen vorig jaar niet helemaal goed ging. De kerstbomen lagen er in februari nog. Aan de wethouder wordt gevraagd of dat de komende winter wel goed gaat.

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder voor de beantwoording van de vragen.

10 **Wethouder Schilderman** hoort dezelfde worsteling die het college ook heeft. Er worden ingrepen gedaan maar die hebben niet altijd het gewenste effect. Zij heeft suggesties gehoord die soms wel en soms niet haalbaar zijn, en die meer of minder geld kosten. Zij stelt voor om de brief over de aanpak hiervan komend jaar iets eerder te sturen, bij of ten tijde van de Voorjaarsnota. Dan komt namelijk ook de zwerfafvalvergoeding aan de orde. Dat is een logisch moment om het te hebben over wat in of uit de afvalstoffenheffing moet.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat dit in de basis goed klinkt. Er is echter ook de behoefte in de stad dat er nu iets gaat gebeuren. Misschien kan er een vliegend team worden ingezet waarvoor wel geld kan worden ingezet. De Voorjaarsnota is prima voor de toekomst, maar te laat voor de urgentie die nu in de stad wordt gevoeld.

20 **De heer Usta** (DENK) is het met de VVD eens. Zij hebben echter signalen ontvangen dat er steeds meer bijplaatsingen zijn die een gevaar vormen, bijvoorbeeld voor een rattenplaag. DENK heeft specifieke aanbevelingen gedaan en verzoekt om te beginnen met de toepassing daarvan in een kleine pilot.

Wethouder Schilderman zegt zij de urgentie begrijpt, maar dat een heel aantal van deze maatregelen nu al wordt ingezet. Zij kan nieuwe maatregelen niet binnen een week regelen als daar een nieuw voorstel en een nieuw budget voor moet worden opgesteld.

25 **De heer Usta** (DENK) vraagt dan wel de toezegging dat de aanbevelingen worden meegenomen in de aanpak.

Wethouder Schilderman zegt dat alle suggesties die zijn genoemd worden meegenomen. Als er suggesties bij zitten die meteen kunnen worden uitgevoerd, dan wordt dat niet nagelaten.

30 **De heer Vasters** (D66) verzoekt om de vraag over kerstbomen voor oud en nieuw te beantwoorden.

35 **Wethouder Schilderman** meldt dat er vorig jaar sprake was van een samenloop van omstandigheden. Rond de kerst is er veel meer afval en er zijn andere ophaaldagen. De communicatie onderling was vorig jaar niet duidelijk, verder waren er veel zieken. Er is toen een extra team op gezet die de achterstand heeft ingelopen. Die situatie van vorig jaar is meegenomen in de planning voor dit jaar. De feestdagen zijn op afvalgebied altijd een moeilijke tijd.

Lijst van toezeggingen

40 – De wethouder zegt toe de jaarlijkse ‘aanpak raadsbrief’ iets eerder dan normaal aan de raad te sturen, namelijk bij de VJN. Zodat deze kan worden betrokken bij de VJN-behandeling. Aanbevelingen gedaan in deze cie worden meegenomen en komt de wethouder eerder op terug als het eerder kan.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om te wachten op deze terugkoppeling voordat besloten wordt hoe dit onderwerp in de raad wordt behandeld.

45 **De voorzitter** dankt de aanwezigen en sluit de vergadering.