

Opwaarderingsverzoek & Technische Vragen m.b.t. Memo Woningmarkt analyse

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
DENK	1	<p><u>Opwaarderingsverzoek:</u> Wij willen als fractie DENK de memo Woningmarktanalyse graag opwaarderen voor de commissie RGW op 25 januari 2023. In de memo staan een aantal verontrustende analyses over de samenstelling van de woningvoorraad. Zo staat er dat het aandeel particuliere nieuwbouwwoningen fors is gestegen van 13% naar maar liefst 39%, terwijl het aandeel van nieuwbouw corporatiewoningen erg is achtergebleven. Wij vragen ons af of het college met ons deelt dat dit een zeer zorgwekkende ontwikkeling is. Vooral omdat gemeentes zoals Utrecht wachttijden van +/- 12 jaar kennen. We zijn dus benieuwd of het college van plan is om hier iets aan te doen.</p> <p>Daarnaast constateren wij uit de analyse dat de woningen steeds kleiner worden. Dit betekent dat er steeds minder ruimte is voor gezinnen in onze provincie. Om de diversiteit van de provincie te waarborgen, moeten gezinnen ook de kans krijgen om aan een woning te komen. Wij vragen ons daarom af hoe het college van plan is om dit te waarborgen.</p>	<p>Ja, wij vinden dit ook een zorgwekkende ontwikkeling. Wij willen ook dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Via de woondeals zetten we daarom in op het maken van afspraken over het toevoegen van betaalbare woningen. Het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw moet groeien van minimaal 50% nu, naar 66% (2/3e) vanaf 2025. Binnen deze 66% zal een aanzienlijk deel (28%) sociale huur nieuwbouw moeten gaan plaatsvinden. De provincie gaat erop toe zien dat elke gemeente een fair share levert.</li> <li>Daarnaast zal naar verwachting via de toekomstige Wet versterking regie Volkshuisvesting en via de woondeals de positie van corporaties worden verstevigd, om nep-sociale zoveel mogelijk tegen te gaan.</li> </ul> <p>Er worden nog steeds woningen gebouwd voor gezinnen. Wel neemt de grootte van huishoudens de laatste jaren steeds verder af en deze ontwikkeling zet zich voort in de toekomst. Hierop wordt door gemeenten en de marktpartijen ingespeeld door ook meer kleinere woningen te bouwen om de doorstroming te bevorderen. In de bestaande voorraad zijn namelijk veel grote woningen, die ook bewoond worden door 1- of 2-persoonshuishoudens (de empty-nesters). Deze woningen proberen we door het stimuleren van doorstroming beschikbaar te krijgen voor gezinnen. We doen dit onder meer met de Challenge Doorstroming en het uitwerken van doorstroomindicatoren die gemeenten handvaten geven bij hun woningbeleid.</p>
SP/Socialisten Utrecht	2	<p><u>Opwaarderingsverzoek:</u> Op 21 september 2022 nam PS Motie 63 ('Echte sociale huur') aan. Daarin werd een aantal voorwaarden uitgesproken waaraan nieuwe sociale huur dient te voldoen, waaronder beheer door corporaties en verhuur via woningnet. In het memo lezen we echter het volgende:</p> <p><b>Minder woningbouw van woningcorporaties, meer door particuliere verhuurders.</b></p> <p>Woningcorporaties bouwen steeds minder woningen. In 2016 was 26% van de nieuwbouw een corporatiewoning – in 2019 was dit 12%. Het aandeel particuliere nieuwbouwwoningen steeg juist van 13% naar 39%. De trend staat dus volkomen haaks op wat PS wil en – naar wij veronderstellen – ook</p>	<p>Ook wij willen dat de corporaties de komende jaren meer woningen gaan bouwen. Met de afschaffing van de verhuurdersheffing hebben corporaties iets meer investeringsruimte gekregen en dat verwachten we de komende jaren in de cijfers terug te zullen zien.</p> <p>In het genoemde rijksbeleid bestaat 2/3 betaalbaar uit (prijsspeil 2023):          Sociale huur tot liberalisatiegrens          Middeldure huur tot € 1.000          Koopwoningen tot € 355.000</p> <p>In de woondeals worden afspraken gemaakt over het toegroeien naar 2/3e betaalbaarheid in de nieuwbouw, om de positie van corporaties te versterken, om nep-sociale huur tegen te gaan. De</p>

		<p>wat GS wil.</p> <p>Verder lezen we het volgende:</p> <p><b><i>Bijna 60% van de plancapaciteit bestaat uit koopwoningen.</i></b> Bestaande woningbouwplannen bestaan voor bijna 60% uit koopwoningen. Van de huidige plancapaciteit is 23% een sociale huurwoning en 11% een middeldure huurwoning.</p> <p>Ook dit wijkt ver af van de ambitie van het college en het Rijk, waarbij de helft tot tweederde van de woningvoorraad in wat heet het 'betaalbare segment' gerealiseerd zou moeten worden.</p> <p>De SP en de Socialisten Utrecht willen met de Gedeputeerde van gedachten wisselen over deze zorgwekkende ontwikkelingen en hoe hij deze denkt ten goede te gaan keren. Eventueel zullen de agenderende partijen in de komende PS-vergadering de Staten om een richtinggevende uitspraak vragen.</p>	<p>wettelijke basis hiervoor moet geboden worden in de Wet versterken regie volkshuisvesting.</p> <p>De registratie van de plancapaciteit is een dynamisch systeem. Dankzij de gesprekken die de provincie de laatste tijd heeft gevoerd in de regio's met de gemeenten over de plancapaciteit en de programmering, zien we in de huidige plancapaciteitsgegevens een verschuiving plaats vinden. We zien nu dat er in de Planregistratie Wonen meer huurwoningen, dan koopwoningen staan geprogrammeerd. Dit is terug te zien in het <a href="#">dashboard van de Planregistratie Wonen</a>.</p>
CDA	3	<p><u>Opwaarderingsverzoek:</u> De CDA fractie wil met GS in gesprek op welke wijze de in de diverse brieven van de minister m.b.t. de Nationale Prestatieafspraken benoemde specifieke doelgroepen alsnog meegenomen worden in de woningmarktanalyse van de provincie Utrecht. Zij constateert dat de huidige woningmarktanalyse niet aansluit op de vragen van de minister en daarmee ook niet voldoet aan de verwachte behoefte van gemeenten en andere stakeholders.</p>	<p>Deze memo geeft alleen een terugblik van de staat van de woningmarkt van de afgelopen jaren.</p> <p>Tot op heden heeft de provincie geen apart doelgroepenbeleid gevoerd en is hier ook niet op gemonitord. Monitoring van de woondeals biedt mogelijkheden om de bedoelde informatie in de toekomst wel te betrekken in onze analyses.</p> <p>De komende periode – waarin er invulling gegeven zal worden aan '<a href="#">Een thuis voor iedereen</a>' en '<a href="#">Wonen en zorg voor ouderen</a>' – verwachten we dat dit over enkele jaren effect zal hebben in de woningmarkt cijfers voor diverse aandachtsgroepen.</p>
GroenLinks	4	<p>Op bladzijde staat dat het aandeel van woningcorporaties in de bouw van nieuwe woningen aanzienlijk kleiner is geworden. Wat moet er gebeuren om dit aandeel van de corporaties te vergroten? Wat doet de provincie Utrecht hieraan?</p>	<p>Corporaties beter in positie brengen in gezamenlijkheid met gemeenten en Rijk. De eerste basis hiervoor wordt gelegd in de woondeals. Continue samenwerking tussen Rijk, provincies, gemeenten en corporaties is vereist in de uitvoering van de afspraken in de woondeals.</p> <p>Daarnaast zal de afschaffing van de verhuurdersheffing de corporaties meer investeringsruimte geven.</p>
	5	<p>Op bladzijde 3 staat dat 60% van de plan capaciteit bestaat uit koopwoningen. Wat is de stand van zaken van het onderzoek (nav het STEC rapport) naar bevordering van de mogelijkheden van het kopen van een huis door lagere en midden inkomens?</p>	<p>Deze is doorgeschoven van Q1 naar Q2 omdat er eerst nog wordt gekeken naar wat de landelijke ontwikkelingen en gewijzigde marktomstandigheden betekenen voor de regelingen en constructies t.b.v. het eventueel bevorderen van het betaalbaar</p>

			maken en houden van koopwoningen voor middeninkomens.
--	--	--	--