MEMORANDUM

PROVINCIE :: UTRECHT

2021RGW88

DATUM	27-4-2021
AAN	Statencommissie RGW
VAN	Voorzitter RGW
DOORKIESNUMMER	0654354107 (Marie Louise Engelsman)
ONDERWERP	Wonen

Aanleiding
In de afgelopen periode is er veel informatie ter kennisname aan de commissie RGW gestuurd zonder dat er een bespreking mogelijk was door de corona afspraken. Vanuit de commissie is het verzoek gekomen om over het Thema Wonen verder in gesprek te gaan. Dit verzoek hebben we aan u voorgelegd. We hebben hier vanuit een aantal fracties reactie op gekregen. Deze lichten we in dit memo toe.
Daarnaast heeft u van de Gedeputeerde Wonen een uitnodiging ontvangen voor een kennisbijeenkomst over Middenhuur, op 27 mei aanstaande.

Programma
In de commissie van 19 mei as hebben we een tijdsblok (14.30 – 17.30 uur) om het onderwerp Wonen n.a.v. eerdere Statenbrieven en memo's te bespreken, waarbij alle politieke vragen van commissieleden mondeling gesteld kunnen worden. Uit de reacties blijkt dat er behoefte is aan behandeling van het onderwerp Wonen.

De fracties van GroenLinks en PvdA geven aan het met name over de Sociale Woningbouw te willen hebben. "Wij willen ook met de commissie en gedeputeerde van gedachten wisselen over de stand van zaken in de provincie m.b.t. de huidige situatie van de woningbouw. Het gaat dan vooral om wat nodig is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Dit is wat ons betreft een zeer belangrijk aandachtspunt bij realisatie van nieuwe woningen." Hun verzoek wordt gesteund door CU, D66 en CDA. Daarnaast hebben zij een aantal vragen gesteld over andere onderdelen van het dossier wonen.

De 50PLUS fractie heeft het verzoek gedaan om Seniorenwoningen mee te nemen in het programma (mede n.a.v. de Motie Van Rooijen uit de Eerste Kamer) en aandacht te hebben voor senioren en bewoners van sociale huurwoningen in kleine kernen. "50PLUS wil graag dat er aandacht is voor doorstroming op de woningmarkt voor senioren. Dat geeft ook andere doelgroepen de kans om een betaalbare woning te verkrijgen".

De VVD-fractie bespreekt graag het onderwerp Studentenhuisvesting. Daarnaast vraagt de VVD "aandacht voor hoe de gesprekken bij gemeenten worden ingestoken, of het een beetje wil vlotten met het ophogen van het percentage naar 130% in voorraad en kunnen de gemeenten een beetje uit de voeten met ons beleid."

Vanuit deze verschillende reacties bereiden we het volgende programma voor:

Onderdeel 1 – Dossier Wonen breed (45 min)

1) Verantwoordelijkheid
Waar gaan we over als Provincie, dan wel GS of PS? Wanneer besluiten we (GS of PS) daar over en hoe ziet dat proces eruit, wat eraan voor afgaat.

2) Monitoring
Toelichting op wat meten we en op welke manier. (*Er volgt een Statenbrief over de resultaten van deze monitoring in het najaar*)

3) Instrumenten
Hoe wordt er uitvoering gegeven aan de mogelijkheden die er zijn (bv fonds versnelling woningbouw). Welke gesprekken worden gevoerd en hoe verlopen die? Wanneer we er niet over gaan, zijn er dan andere manieren om daar wel onze input op te leveren wanneer we dat willen.

Na afloop van de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen hierover.

Als eerste informeert de ambtelijke ondersteuning de commissie over deze onderwerpen.

Met deze kennis van zaken gedeeld gaat de commissie in gesprek met de gedeputeerde over de volgende inhoudelijke onderwerpen, waarvoor door verschillende fracties specifiek aandacht is gevraagd:

Onderdeel 2 – Stand van zaken Sociale Woning/ doelgroep woningen en hoe verder? (90 min)

Vanuit de verschillende fracties is specifiek aandacht gevraagd voor
- Sociale Woningbouw *(Zie inbreng bijlage)*
- Studenten huisvesting *(Zie inbreng bijlage)*
- Senioren woningen *(Zie inbreng bijlage)*

In dit blok willen we ruimte bieden om de commissie en de gedeputeerde met elkaar in gesprek te laten gaan.

De inhoud van de Statenbrieven en Memo's zal onderdeel van de bespreking zijn en de commissieleden kunnen politieke vragen mondeling stellen, indien nodig in twee termijnen. Wel verzoeken we om technische vragen voorafgaande aan de commissie in te dienen volgens de reguliere termijnen (*Uiterlijk 12 mei vóór 09.00 uur*).

Aanvullend op bovenstaand programma is er door de fracties van GroenLinks en PvdA de suggestie gedaan om met directeuren van de Woningcorporaties in gesprek te gaan over de sociale woningbouw. Gezien de omvang van de verschillende onderwerpen zien we hiervoor in de vergadering van 19 mei as geen mogelijkheid.
Dit gesprek kunnen we organiseren op 9 juni as in de ochtend. We verwachten dat de sessie op 19 mei als een goede voorbereiding kan dienen. Het programma voor de 9^{e} bereiden we graag met een paar betrokken commissieleden voor.

We beseffen ons dat het een vol programma is de 19^{e} , waarbij er deels ook overlap zit tussen de al ontvangen Statenbrieven en Memo's en de onderwerpen die aangedragen zijn om te bespreken. Met deze manier van werken, hopen we de commissie beter in haar kracht te zetten en het onderwerp de ruimte te geven die gewenst is.

Bijlage
Input 50PLUS – Jakob Germs
Eerste punt is het wonen voor senioren in relatie tot de aangenomen motie van Martin van Rooijen in de Eerste Kamer. Dit is behandeld in de Statenvergadering rond de Omgevingsvisie.

Tweede punt is aandacht voor wonen in de kleine kernen en dan met name senioren en bewoners van sociale huurwoningen. 50plus wil graag dat er aandacht is voor doorstroming op de woningmarkt voor senioren. Dat geeft ook andere doelgroepen ook kansen om een betaalbare woning te verkrijgen.

Input VVD – Odile de Man
De VVD wil graag aandacht vragen voor Studentenhuisvesting. Daarnaast hebben wij de behoefte om met de commissie helder te bespreken waar zijn we van.
Ik merk dat we het als statenleden vaak hebben over detailniveau's waar we soms niet echt over gaan. Wat is onze invloed en is onze wens ook uitvoerbaar. Dus we kunnen wel alleen sociaal willen bouwen maar is dat ook wat de wens is van gemeenten en is dat wel wat de woon crisis oplost?
De redenatie is dat bouwen in het sociale segment helpt, maar waarop is dit gebaseerd?

Verder aandacht voor hoe de gesprekken bij gemeenten worden ingestoken, of het een beetje wil vlotten met het ophogen van het percentage naar 130% in voorraad en kunnen de gemeenten een beetje uit de voeten met ons beleid.

Input GroenLinks en PvdA - Osman Suna en Marijke de Jong
Recent zijn er een drietal brieven aan de commissie RGW gestuurd over de volgende onderwerpen:
-voorrangsregeling eigen bewoners
- resultaat saldo woningvoorraad PU
-toekenning tweede tranche woonimpuls aan Utrechtse gemeenten.
- ook heeft PS een kort bericht ontvangen over het programma versnelling woningbouw
De Staten brieven zijn door de afspraken in het kader van corona niet in de commissie besproken. Wel zijn een aantal technische vragen beantwoord.
Inmiddels is er voor de commissie omgevingsvisie een informatieve bijeenkomst gehouden over de stand van zaken regionaal programmeren wonen en werken.
Omdat de aanpak van de woningnood, van de huidige en toekomstige behoefte ook een belangrijke zaak is voor de provincie, is ons voorstel in de commissie RGW ruimte te maken om de brieven te bespreken. Wij willen ook met de commissie en gedeputeerde van gedachten wisselen over de stand van zaken in de provincie m.b.t. de huidige situatie van de woningbouw.
Het gaat dan vooral om wat nodig is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Dit is wat ons betreft een zeer belangrijk aandachtspunt bij realisatie van nieuwe woningen.

De vragen die hierbij opkomen zijn:
> Waar kunnen deze woningen gebouwd worden? Zijn er voldoende locaties in beeld waar sociale huur gebouwd kunnen worden?
> Welke ambities hebben de gemeenten bij regionale programmering en hoe kan de provincie goede randvoorwaarden bieden om dit mogelijk te maken?
> Zijn er financiële belemmeringen en hoe kunnen we deze oplossen?
Wij denken hierbij o.a. goedkope bouwgrond en de verhuurdersheffing.
> Wij vinden het behoud van bestaande voorraad ook belangrijk. Is het noodzakelijk om huurhuizen te verkopen vanwege het tekort aan middelen bij corporaties?
> Zien de corporaties mogelijkheden voor industriële woningbouw, waarmee sneller én circulair kan worden gebouwd?

> Wat zijn de ervaringen van de corporaties en hoe kijken zij ernaar? Hoe is de financiële positie van de corporaties in onze provincie? Wat hebben zij nodig?
> Er in onze provincie behoefte aan bijzondere woningen/woonvormen voor mensen die (maatschappelijke) ondersteuning nodig hebben of in een beschermde setting willen wonen. Hoe zien corporaties hun rol bij het realiseren van dergelijke woonvormen? Zijn er concrete voorbeelden te noemen?

Wij willen voor deze gelegenheid een vertegenwoordiger van het platform van de corporaties in de provincie Utrecht uitnodigen en vertegenwoordiger van 2 corporatie die actief is in de provincie. We denken daarbij aan:
- De heer R. de Maayer, directeur regioplatform woningcorporaties Utrecht
- Mevrouw Marije Eleveld van woningcorporatie Bo-Ex in Utrecht
- De heer Joan van de Burg van woningcorporatie Alliantie in Amersfoort e.o.

Tevens zijn zaken zoals stikstof problematiek, huisvesting statushouders en isolatie van woningen onderwerpen die van invloed zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen van de toekomst! In relatie hiermee hebben wij hierbij nog aanvullende bespreekpunten waar wellicht gedeeltelijk vooraf beantwoording mogelijk is ter voorbereiding van de bijeenkomst:

- De presentatie regionaal programmering geeft grote lijnen zicht gegeven op de planning tot 2024. Van de bekende plannen liggen de percentages Sociaal en middenhuur boven ruim de 50%, Van alle plannen lijken de percentages eronder te leggen, maar eigenlijk is er nog geen volledige duidelijkheid. Hoe staat de bouw van woningen in de sociale huur en middenhuur ervoor? Wat zijn de problemen voor de korte termijn en wat voor de langere termijn.
- De planning in regio Amersfoort en Foodvalley blijft achter. Wat kan het programma versnelling woningbouw daarin betekenen?
- Is er in de provincie/gemeenten plannen voor tijdelijke woningen?
- Wordt er in de provincie woningbouwprojecten ontwikkeld waarin een deel bewoners statushouders zijn of mensen de maatschappelijke ondersteuning nodig hebben met de bedoeling dat bewoners elkaar steunen. Wat is de laatste stand van zaken inzake de huisvesting van statushouders?
- Klopt het dat corporaties nog steeds op veel woningen verkopen om de financiële mogelijkheid te hebben voor het realiseren van nieuwbouw?
- Hoe verloopt het overleg met het Rijk over de financiële positie van de corporaties in het bijzonder het afschaffen van de verhuurders heffing?
- Hoe verloopt het overleg met gemeenten over versnelling woningbouw? Komt daarin een onderwerp als de voorrangsregeling aan de orde. Het aantal onttrekkingen lijkt relatief hoog: is dat onderwerp van gesprek?
- Er wordt gewerkt aan een duurzaamheid convenant. Hoe verloopt het overleg Wat is daarvan de stand van zaken. Is het mogelijk/nodig gemeenten te faciliteren op dit gebied?
- Ziet u mogelijkheden voor meer industriële woningbouw die circulair is en waarmee veel sneller kan worden gebouwd
- Is de stikstof problematiek op dit moment een hindernis bij het realiseren van woningbouw? In welke mate en waar?
- De meeste huurders hebben weinig financiële mogelijkheden om woningen te isoleren? Bij de kadernota van 2019 was een motie aangenomen voor een duurzaamheidsfonds, wat is de status daarvan op dit moment?

Als er vragen of onduidelijkheden zijn horen we het graag.