

**Besluitenlijst** van de openbare vergadering van de commissie Fysiek Domein, gehouden op dinsdag 18 juni 2019 om 19.30 uur in gemeentehuis Boom en Bosch, Maarssenzaal, te Breukelen.

<b>Aanwezig</b>		<b>Agendapunten</b>
Voorzitter	Wim Ubaghs	
Raadsadviseur	Marijke de Jong	
 <b>De leden</b>		
VVD	Jos van Nieuwenhoven	1 t/m 4
VVD	Rianne Beekman	5
Lokaal Liberaal	Suzanne Kox-Meijer	1 t/m 5
GroenLinks	Marja van Gaalen	1 t/m 5
CDA	Pim van Rossum	1 t/m 5
Streekbelangen	Rob Roos	1 t/m 5
PvdA	Joseph Toonen	1 t/m 4
PvdA	Sophia Jeddaoui	5
ChristenUnie-SGP	Frans de Ronde	1 t/m 5
Maarssen 2000	Arjan Kroon	1 t/m 5
Het Vechtse Verbond	Mieke Hoek	1 t/m 5
 <b>Burgemeester en Wethouders</b>		
Linda van Dort	GroenLinks	1 t/m 5
 <b>Verder aanwezig</b>		
Peter Koster	Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling	1 t/m 5
Hugo Steutel	Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling	1 t/m 5
 <b>Afwezig</b>		
PVV en Stichts Appèl		

**1. Opening.**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

**2. Vaststellen van de agenda.**

De voorzitter geeft een toelichting op de agenda. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

**3. Spreekrecht over niet geagendeerde onderwerpen.**

Er hebben zich geen insprekers over niet geagendeerde onderwerpen gemeld.

**4. Actualisatie Woonvisie.**

Vanavond is een vervolg van de bespreking in de commissievergaderingen van 9 april en 21 mei 2019.

GroenLinks wil vanavond tot een afronding van de commissiebehandeling komen en vraagt de overige commissieleden wat hiervoor nodig is.

Dat is deze commissievergadering.

PvdA zal amendement 1 van de VVD niet steunen. Het gewijzigde amendement 2 van de VVD wel. De gewijzigde motie Woonvisie van Streekbelangen wordt nog in de fractie besproken. De eigen amendementen over kernbinding (2) en over inkomensafhankelijke huurverhoging (3) worden niet ingediend. In het amendement over 10% betaalbare koopwoningen (4) zal het 3<sup>e</sup> punt bij de overwegingen worden gewijzigd in: dat 30% sociale huur en 30% middensegment

een aanvaardbaar compromis is. Het amendement over wijziging beslispunt 1 Woonvisie (1) blijft gehandhaafd.

Vraagt zich af of de motie over beperking huursprong (2) door de wethouder wordt gezien als een steuntje in de rug om dit in de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties op te nemen. Portaal doet dit al, de overige corporaties niet.

Het Vechtse Verbond mist in de Woonvisie de huursprong. Kan dat worden opgenomen? Kan onderzocht worden of dat bij de overige corporaties kan worden opgenomen? In de visie wordt onder punt 4.1 o.a. gesproken over mensen met een lage opleiding. Dat doet niet ter zake. Kan dat verwijderd worden? De fractie worstelt nog met de percentages versus maatwerk. Kan zich vinden in amendement 1 van de VVD.

VVD zal met betrekking tot hun eigen amendement 1 nog checken of de vermelde cijfers in lijn zijn met het Collegewerkprogramma (CWP). Als dat niet zo is, wordt dat nog aangepast.

In het voorwoord wordt melding gemaakt van een wettelijke verplichting om bestaande woningen aardgasvrij en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken. Dat is nog geen wettelijke verplichting. Deze zin verwijderen. Ook onder 5.1 nieuwbouw wordt deze wettelijke verplichting genoemd. Hier ook verwijderen.

De beantwoording van de vragen van Lokaal Liberaal met betrekking tot de duurzaamheidsmaatregelen zijn niet volledig. Helemaal in lijn met het CWP beantwoorden.

De wethouder is met veel partners in gesprek geweest over de Woonvisie. Niet met de Ondernemersvereniging. Waarom niet en kan dat alsnog?

Er wordt gesproken over 800 woningen voor de regio. Waar komt dat getal vandaan?

De fractie zal de amendementen 1 en 4 van de PvdA niet steunen. Motie 1 van de PvdA hoort bij het college thuis. De motie van Streekbelangen over de Woonvisie moet nog in de fractie worden besproken. Met punt 3 van het besluit in deze motie gaat het college op de stoel van de corporatie zitten. Het amendement van Streekbelangen over de kernbinding is sympathiek. Hoort dit amendement nu thuis bij de Woonvisie of bij de Huisvestingsverordening?

Maarssen 2000 vraagt zich af of de indexering wel goed is vastgelegd. De fractie wil voorkomen dat de middenhuur jaarlijks verhoogd wordt met 6 of 7%. Ten aanzien van hoofdstuk 5, duurzaamheid, vraagt de fractie zich af of Stichtse Vecht niet te positief en enthousiast bezig is. Is de intentie van Stichtse Vecht wel reëel? De lat wordt erg hoog gelegd en de landelijke subsidiepotjes, daar zitten de deksels alweer op. Beter is in te zetten op sociale huur en maatwerk.

Streekbelangen heeft opmerkingen over middenhuur, duurzaamheidsaspecten, onwaarheden, kernbinding en de regio.

De passages over de verplichting om van het gas af te gaan moeten uit de Woonvisie gehaald worden. Dat zijn suggestieve zinnen die niet kloppen.

Geen nieuw beleid opnemen als dat niet in het CWP is opgenomen. Ten aanzien van de middenhuur geen eisen opnemen die niet vooraf zijn afgesproken.

De termen energie- en klimaatneutraal worden door elkaar gebruikt. Dat is storend. Maak gebruik van warmtenet of elektriciteit.

Overlegt Stichtse Vecht ook met netbeheerders of het elektriciteitsnet alle ambities wel kan waarmaken?

Het Klimaatakkoord ligt er nog niet. Wacht eerst tot het Rijk daarmee komt. Alle duurzaamheidseisen moeten uit de Woonvisie.

Wellicht kunnen enkele moties en amendementen in elkaar geschoven worden.

Waar komt het getal van 800 woningen voor de regio vandaan? Wat is de achterliggende gedachte?

Wordt bij de kernbinding met de maatschappelijke binding hetzelfde bedoeld als met de economische binding?

Beslispunt 3 van de gewijzigde motie Woonvisie van de fractie zal worden aangevuld met “, tenzij hierop de corporaties afwijkend beleid voeren”.

Lokaal Liberaal vraagt ook de onjuistheden ten aanzien van duurzaamheidsaspecten en aardgasvrij bouwen te herstellen. Kan amendementen 1 en 2 van de VVD mee indienen. Op de gewijzigde motie Woonvisie van Streekbelangen komt de fractie terug. De fractie is het eens met de motie Kernbinding van Streekbelangen. Kan amendement 1 van de PvdA steunen. Wat amendement 4 van de PvdA betreft is de fractie voorstander van maatwerk per kern. Kan dit amendement niet steunen.

Is er nog ruimte voor een gesprek met de Ondernemersvereniging? Zij zijn hier niet bij betrokken geweest.

CDA is voorstander van 30% sociale huur, 20% middenhuur en 10% sociale koop. Hiermee wordt wel voor 60% de bestemming vastgelegd. Uit een eigen onderzoekje onder bouwbedrijven/ontwikkelaars (vier) blijkt dat 50% daar geen moeite mee heeft en 50% voor dergelijke opdrachten past.

De fractie blijft van mening om 30, 20, 10 vast te leggen. Sociale koop is weliswaar lastig te controleren, maar bouwen voor die doelgroep is wel nodig. De fractie zoekt nog naar een vorm hoe dit vast te leggen, in een motie of amendement.

ChristenUnie-SGP vindt maatwerk van belang. Stichtse Vecht is 1 gemeente, maar bestaat uit 12 kernen.

Vraagt de wethouder nog eens goed te kijken naar de passages over de gasaansluitingen. De fractie komt in de raad met een definitief standpunt, ook ten aanzien van alle moties en amendementen.

GroenLinks gaat nader in op het percentage en de exploitatietermijn middenhuur. Voor de lage en middelhoge inkomens is het niet eenvoudig om aan een geschikte woning te komen. Naast de woningbehoefte is er ook gekeken naar de financiële haalbaarheid. De woningbehoefte van inwoners moet leidend zijn. Er is een schreeuwend tekort aan passende woningen. Pleit voor een keuze voor 30% middenhuur en doe recht aan de vraag van de bevolking. Bij nieuwbouw, inclusief Planetenbaan uitgaan van 30% sociale huur en 30% middenhuur. Voor de langere termijn onderzoeken of dit wel te realiseren is.

De exploitatietermijn van de middenhuur gelijktrekken met die voor sociale huur en ook op 20 jaar zetten.

CDA pleit ervoor om dit op 15 jaar te houden.

VVD zet vraagtekens bij het lijstje met lopende projecten die worden uitgezonderd van de geactualiseerde Woonvisie. Waarom sommige projecten wel en andere niet? De fractie is van mening dat na vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie alle nieuwe woningbouwprojecten daaraan getoetst moeten worden. Alle lopende projecten vallen dan onder de oude Woonvisie.

Streekbelangen meldt dat in het raadsbesluit het 4<sup>e</sup> gedachtestreepje onder punt 1, verduurzaming van de woningvoorraad eruit moet. De fractie zal hiervoor nog een amendement indienen.

Wethouder Van Dort antwoordt dat het uitvoeringsprogramma een bevoegdheid van het college is. De motie over de huursprong is zeker een steuntje in de rug. De huursprong is ook onderdeel van de gesprekken met de woningbouwcorporaties. De tekst moet kloppen. Hier zal nog goed naar gekeken worden en wijzigingen zullen in geel gearceerd naar de raad komen. De passage over mensen met een lage opleiding wordt geschrapt. De verplichting om van het gas af te gaan zal zij nog checken. De gemeente moet wel voor 2021 een warmteplan maken. Verplichting is wellicht te sterk gesteld. De Woonvisie anticipeert op het Klimaatakkoord.

In de beantwoording van de technische vragen van Lokaal Liberaal zal de juiste tekst uit het CWP worden gebruikt.

Zij heeft de Ondernemersvereniging niet gesproken, maar zal dat alsnog doen. Zij heeft wel contact gehad met de bedrijfscontactfunctionaris.

Op het aantal van 800 woningen voor de regio komt zij terug.

De kernbinding betreft zowel de economische als de maatschappelijke binding.

Uit de contacten met de woningbouwcorporaties in Stichtse Vecht blijkt dat zij met deze actualisatie uit de voeten kunnen. Woningeigenaren kunnen tot niets verplicht worden.

Zij heeft overleg met de netbeheerders over de warmteplannen.

Voor Planetenbaan wordt nu gestuurd op middenhuur en sociale huur.

De op het lijstje genoemde projecten zijn reeds in een vergevorderd stadium.

Peter Koster vult aan dat bij Planetenbaan bij de start al aan de projectontwikkelaar is aangegeven dat zij onder de nieuwe Woonvisie vallen. Dit is echter nog niet geformaliseerd in commissie of raad.

Wethouder Van Dort gaat uit 30, 20, 10.

VVD vindt het lijstje met projecten een vorm van willekeur hebben. Waar staan deze projecten in de lijn van het Spoorboekje?

Wethouder Van Dort zal het lijstje preciseren en een toelichting geven, inclusief de aantallen woningen.

De voorzitter inventariseert of de commissie de geactualiseerde Woonvisie besluitrijp vindt. Streekbelangen niet. De overige fracties wel.

→ Kan als bespreekpunt naar de raad van 1 juli 2019.

*Actiepunten wethouder Van Dort:*

- 1. tekst van de Woonvisie checken en wijzigingen in geel gearceerd naar de raad sturen;*
- 2. de passage over mensen met een lage opleiding schrappen;*
- 3. de verplichting om van het gas af te gaan checken;*
- 4. in de beantwoording van de technische vragen van Lokaal Liberaal de juiste tekst uit het CWP gebruiken;*
- 5. alsnog met de Ondernemersvereniging in gesprek gaan over de Woonvisie;*
- 6. op het aantal van 800 woningen voor de regio schriftelijk terugkomen;*
- 7. het lijstje met lopende projecten die worden uitgezonderd van de geactualiseerde Woonvisie preciseren en hierop een toelichting geven, inclusief de aantallen woningen.*

## **5. Regionale Huisvestingsverordening 2019-2023.**

De voorzitter geeft een toelichting op dit agendapunt. Mocht het zo zijn dat de Huisvestingsverordening als niet besluitrijp wordt aangemerkt, dan moet de huidige verordening in de raad van 1 juli 2019 worden verlengd. Dat wordt dan een formeel agendapunt voor de raad.

Gerard Kool van de Stichting Huurderbelang Kockengen vraagt aandacht voor de middenhuur. Wil als huurdersvereniging aan de voorkant betrokken worden bij het opstellen van anterieure overeenkomsten. Wil in een vroeg stadium kenbaar maken wat huurders ergens van vinden. Zou graag tot één huurdersplatform voor Stichtse Vecht komen. Onderschrijft de gekozen woonvorm voor 't Kampje in Loenen. Adviseert dit verder uit te werken.

Vraagt communicatie over dit onderwerp ook in de VAR en de Vechtstroom op te nemen. Wil, in het belang van de huurders, in de toekomst voorkomen dat bij projecten het aantal sociale huurwoningen verminderd.

Lokaal Liberaal vraagt aan Streekbelangen of hun motie bij de Woonvisie over kernbinding ook aan de Huisvestingsverordening kan worden toegevoegd. Kondigt een amendement aan over urgent woningzoekenden. Mist de beroeps kritisch woningzoekenden zoals brandweermensen, politie- en onderwijspersoneel. Zal hier ook een amendement voor indienen.

Het Vechtse Verbond leest in beleidswijziging 1 dat de leeftijdsgrens in de doorstroomregeling wordt losgelaten. In de huidige regeling is die alleen bestemd voor 55-plussers. De fractie is tegen het loslaten van de leeftijdsgrens. De fractie heeft technische vragen over vergunning-/statushouders. Heeft zorgen over de woningmarktregio. Utrecht en Nieuwegein zijn niet te vergelijken met Stichtse Vecht.

Streekbelangen vraagt of hun motie kernbinding nu thuishoort bij de Woonvisie of bij de Huisvestingsverordening.

ChristenUnie-SGP is in grote lijnen akkoord met de Huisvestingsverordening.

GroenLinks vindt de nieuwe Huisvestingsverordening een goede basis met positieve maatregelen. Is blij dat de middenhuur is opgenomen. Is ook blij met beleidswijziging 4 die zegt dat woningzoekenden 75% van de inschrijftijd behouden bij acceptatie van een woning. Vraagt de kernbinding uit te breiden naar alle kleine kernen, wel met een zorgvuldige blik. Vindt het namelijk jammer dat de grote kernen, boven de 4.000 inwoners, daarvan uitgesloten zijn. Juicht het lotingsysteem toe. Vraagt meer experimenten met gemengd wonen te realiseren.

PvdA stemt in met de Huisvestingsverordening. Beleidswijziging 4 die zegt dat woningzoekenden 75% van de inschrijftijd behouden bij acceptatie van een woning spreekt de fractie erg aan. Is positief over verruiming van de doorstroomregeling. De kernbinding geeft meer mogelijkheden binnen Stichtse Vecht.

VVD is positief over de 2<sup>e</sup> beleidswijziging, passende huisvesting middenhuur naar inkomen. Vraagt om een toelichting over de passage over dezelfde systematiek voor Utrecht en Stichtse Vecht binnen de regio. Vraagt transformatie van kantoren naar woningen ook op te nemen naast alleen nieuwbouw.

GroenLinks en ChristenUnie-SGP sluiten zich aan bij de woorden over de transformatie.

VVD vervolgt met de voorrangsregeling voor statushouders. In het CWP is opgenomen dat de regeling wordt afgeschaft. Vraagt de wethouder toe te zeggen om de raad te informeren zodra Stichtse Vecht aan de taakstelling van het Rijk heeft voldaan zodat de voorrangsregeling niet meer geldt. De fractie stemt in met kernbinding op economische en maatschappelijke gronden.

Maarssen 2000 reageert op de indexering onder beleidswijziging 2. De fractie wil voorkomen dat middenhuurwoningen jaarlijks een huurverhoging van 6 of 7% krijgen. Kan de indexering worden vastgelegd voor een periode van 15 jaar? De raad in Utrecht heeft daar inmiddels een motie voor aangenomen. Kan de huur worden geïndexeerd met een maximum CPI (consumentenprijsindex)?

CDA is positief over de Huisvestingsverordening. Mist een reactie van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. Is dat er wel of niet? Zo ja, dan graag toevoegen aan de stukken. Is de verordening uit 2015 geëvalueerd?

PvdA vraagt waar geregeld kan worden dat de huren niet snel stijgen? Moet dat in de Woonvisie of in de Huisvestingsverordening?

Wethouder Van Dort geeft aan dat zij schriftelijk terugkomt op de vragen en opmerkingen over de indexering.

Maarssen 2000 vraagt of de indexering niet beter in de Woonvisie opgenomen kan worden? Pleit niet voor een indexering op basis van de huurprijs.

Wethouder Van Dort komt ook schriftelijk terug op de vragen over het vastleggen voor een periode van 15 jaar. Dat wil zij juridisch laten uitzoeken.  
De mogelijkheid van het opnemen van de transformatie van kantoren naar woningen zal zij laten uitzoeken.  
In de verordening zal worden opgenomen dat de voorrangsregeling voor statushouders, zodra Stichtse Vecht aan de taakstelling van het Rijk heeft voldaan, niet meer geldt.

Peter Koster voegt daar aan toe dat de wettelijke voorrangsregeling eraf is gehaald. Echter, indien een gemeente niet aan de taakstelling van het Rijk voldoet, geeft de provincie een aanwijzing.

Wethouder Van Dort antwoordt dat het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht medeoprichter van deze verordening is. Een evaluatie van de verordening uit 2015 heeft binnen de U16 plaatsgevonden, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

GroenLinks vraagt de indexering CPI in beide stukken (Woonvisie en Huisvestingsverordening) op te nemen.

Wethouder Van Dort zal de technische vragen van Het Vechtse Verbond schriftelijk afdoen. Onder punt 25 van de begrippenlijst is de economische en maatschappelijke binding opgenomen voor lokale woningzoekenden.

Gerard Kool maakt geen gebruik van het slotwoord.

Maarssen 2000 constateert dat de plaats van de wethouder (naast de voorzitter) weer veel vragen aan de wethouder oplevert. Hij merkt daar wel bij op dat de plaats voor de wethouder bij de afgelopen commissievergaderingen, achterin de zaal, ook niet prettig is.

De voorzitter concludeert dat de Huisvestingsverordening besluitrijp is en als bespreekpunt naar de raad kan.

→ Kan als bespreekstuk naar de raad van 1 juli 2019.

*Actiepunten wethouder Van Dort:*

- 1. schriftelijk terugkomen op de vragen en opmerkingen over de indexering, inclusief het vastleggen van een periode van 15 jaar*
- 2. de mogelijkheid van het opnemen van de transformatie van kantoren naar woningen laten uitzoeken;*
- 3. in de verordening opnemen dat de voorrangsregeling voor statushouders, zodra Stichtse Vecht aan de taakstelling van het Rijk heeft voldaan, niet meer geldt;*
- 4. de technische vragen van Het Vechtse Verbond schriftelijk afdoen.*

Hierna sluit de voorzitter de vergadering om 23.00 uur.

-----