

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	I. Willems	Datum	4 april 2025
E-mail	i.willems@utrecht.nl	Kenmerk	30224835
Type brief	Reactiebrief	Onderwerp	Reactie op initiatiefvoorstel Geef Woningzoekenden een Stem
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ordening, Samen stad maken, Wonen en volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 13 maart 2025 is door Berdien van der Wilt (D66) een initiatiefvoorstel ingediend om de stem van woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in besluitvorming rondom woningbouwprojecten. We hebben dit initiatiefvoorstel met veel belangstelling gelezen en waarderen de inzet van D66. We zijn positief over dit voorstel: het sluit goed aan bij een belangrijk vraagstuk in onze stad en we zien dan ook veel kansen om hier invulling aan te gaan geven. Op een aantal aanbevelingen hebben we wensen en bedenkingen. In deze brief geven wij deze mee.

Algemene reactie

Wij herkennen het vraagstuk dat D66 schetst om te werken aan een evenwichtigere belangenafweging. Voor veel vraagstukken in de stad geldt dat sommige belangen heel sterk vertegenwoordigd zijn en daardoor ook beter hoorbaar zijn voor het college en voor de raad. Het risico hiervan is dat er een disbalans ontstaat in de belangenafweging. Wij zien het als college als onze opgave om die balans te herstellen. Wij zijn er voor alle Utrechters. Het is onze taak en verantwoordelijkheid om alle verschillende belangen te wegen. En dat vraagt dat wij extra moeite doen om ook het ongehoorde geluid te horen.

Dit vraagstuk speelt heel duidelijk ook bij woningbouwprojecten waar we het geluid van omwonenden vaak beter horen dan het geluid van woningzoekenden. Voor een evenwichtige belangenafweging is het nodig dat wij extra moeite doen om ook het geluid van woningzoekenden te horen. Dit is tenslotte de groep waar we het voor doen. Dit initiatiefvoorstel doet wat ons betreft goede voorstellen om dat geluid te versterken en draagt daarmee bij aan de evenwichtige belangenafweging.

Wij zien het voorstel ook als een welkome toevoeging op bestaand beleid. Dit is al verankerd in de beleidsnota '[Samen stad maken, Geen Utrecht zonder U](#)' waarin één van de doelstellingen is om te werken aan een brede belangenafweging in de besluitvorming door college en raad. In de [Ontwerp Beleidsnota 'Wonen in Utrecht'](#) hebben we aangegeven dat we willen zorgen dat o.a. woningzoekenden een betere positie hebben. Daarin hebben we ook benoemd dat we de stem van woningzoekenden meer willen horen. Ook in het raadsbesluit over de actualisatie van het Utrechts

Planproces (UPP) naar een Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) hebben wij aangegeven dat er vroegtijdig een integrale afweging wordt gemaakt, waarbij de belangen van een brede groep betrokkenen (o.a. omwonenden en woningzoekenden) worden gewogen.

We ondersteunen dan ook de initiatiefnota. En willen tegelijkertijd realistisch zijn over onze spankracht. In de stad zijn er bijna 200 (deel)projecten die betrekking hebben op woningbouw. We kunnen niet overal die nieuwe werkwijze hanteren, maar voor een aantal te selecteren projecten kan dat wel. Dit initiatiefvoorstel vraagt wat ons betreft daarnaast ook om een heldere en een extra zorgvuldige rol van college en raad om zo het vertrouwen van woningzoekende en andere deelnemers te kunnen waarborgen.

De initiatiefnota bevat zeven aanbevelingen. Hieronder geven we per aanbeveling een reactie. Daarna gaan wij in op de financiën.

Reactie per aanbeveling

Aanbeveling 1: Richt een Utrechtse Woontafel op

Dit initiatiefvoorstel beveelt de oprichting van een Utrechtse Woontafel aan. Wij zien meerwaarde in een woontafel. Met een woontafel ontstaat er een plek waar de belangen van de woningzoekende geborgd zijn. Die belangen kunnen daardoor beter meegenomen worden in de planvorming. Om die woontafel te realiseren willen wij graag een externe pionier/kwartiermaker aanstellen. Deze pionier/kwartiermaker heeft o.a. als opdracht het oprichten van een onafhankelijke, representatieve woontafel, het uitwerken van de onafhankelijke positie en het in beeld te brengen welke financiering daarvoor benodigd is en hoe die vormgegeven moet worden.

In 2022 en 2023 is in doorbraaksessie met de corporaties al gekeken naar een vorm van een woontafel. Daaruit is de bond voor woningzoekende voort gekomen. Zij verzorgen georganiseerde belangenbehartiging richting de corporaties en gemeente via het platform woonzoekers. De bond opereert samen met de woonbond waar ook de belangenbehartiging van de zittende huurders is onderbracht. Dit is een mooie basis om op door te bouwen om de woningzoekende apart te positioneren en ook de niet georganiseerde woningzoeker te betrekken en de aansluiting op gebiedsontwikkelingsprocessen te verbeteren. Een externe pionier/kwartiermaker is een goede manier om zo'n volgende ontwikkelstap te maken en de benodigde randvoorwaarden voor een woontafel in beeld te brengen.

Het feit dat de woontafel representatief moet zijn sluit aan bij één van onze bedenkingen bij het initiatiefvoorstel. In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld de georganiseerde belangenbehartigers een rol te geven in de Utrechtse Woontafel. We willen naast de georganiseerde belangenbehartigers ook breed de verschillende geluiden van woningzoekenden horen. Het gaat dan om woningzoekenden voor sociale huur, middenhuur, dure huur en koop. Daarbij moet ook rekening gehouden worden dat de woningmarkt regionaal functioneert en Utrecht onderdeel is van de woningmarktregio Utrecht. Ook de groep woningzoekenden is divers als gekeken wordt naar bijvoorbeeld huidige woonsituatie, woonwensen, leeftijd en maatschappelijke en/of financiële mogelijkheden.

Voor de legitimiteit van de woontafel is het van belang dat zij haar werk onafhankelijk van de gemeente kan doen. Het is dus randvoorwaardelijk dat de Woontafel buiten de gemeente of corporaties staat en zelfstandig opereert.

Aanbeveling 2: Investeer in structureel en periodiek onderzoek naar de wensen van woningzoekenden

De tweede aanbeveling gaat over structureel onderzoek naar de woonwensen van woningzoekenden in Utrecht. Als uw raad het initiatiefvoorstel aanneemt willen wij de pionier/kwartiermaker ook de

opdracht meegeven te onderzoeken welke eventuele aanpassingen nodig en wenselijk zijn aan de onderzoeken die we reeds uitvoeren. Daarnaast zullen we de pionier/kwartiermaker vragen de daarmee gemoeide kosten in beeld te brengen. Het aanpassen van de onderzoeken die nu reeds uitgevoerd worden conform de lijn in het initiatiefvoorstel vragen namelijk een aanzienlijke structurele financiële investering terwijl niet op voorhand duidelijk is of deze een representatiever beeld opleveren van de wensen van de woningzoekende dan op basis van het onderzoek dat we nu al uitvoeren

Gemeente Utrecht neemt sinds 2006 deel aan het landelijke WoOn onderzoek van het Ministerie van VRO dat wordt uitgevoerd door het CBS. Dit gebeurt op driejaarlijkse basis. Op basis van dit onderzoek kunnen representatieve uitspraken gedaan worden naar o.a. woonwensen, verhuishwensen en gerealiseerde verhuizingen. Hierin zijn ook de woonwensen van woningzoekenden meegenomen.

Daarnaast schrijven we jaarlijks de rapportage Wonen Utrecht. Daarin wordt de data uit het WoOn onderzoek gecombineerd wordt met o.a. data van WoningNet (corporaties), Pararius (verhuurders), NVM-data (kopers) en het Kadaster (eigendom). Daarnaast beschikken wij over woonwensen, reactiegedrag en verhuisgedrag van woningzoekenden die ingeschreven staan en reageren op woningen via WoningNet.

Aanbeveling 3: Neem het betrekken van woningzoekenden op als voorwaarde in het Samenwerkingsplan tussen ontwikkelaars en de gemeente en biedt hiervoor handvatten.

Deze aanbeveling steunen wij. In het samenwerkingsplan kan conform de afspraken uit de nieuwe [verordening 'samenwerking, participatie en inspraak gemeente Utrecht'](#) worden vastgelegd dat woningzoekenden een belangrijke groep Utrechters is die hierin een rol hebben. Het samenwerkingsplan is onderdeel van de plankostenovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Op die manier kan het als voorwaarde worden vastgelegd.

Aanbeveling 4: Veranker de positie van woningzoekenden formeel als inkleuring van de aanpak Samen Stad Maken.

Deze aanbeveling steunen wij. Zoals we hierboven als reactie op aanbeveling 3 hebben benoemd zijn woningzoekenden een belangrijke doelgroep bij woningbouwprojecten. Wij onderschrijven dat het belangrijk is dat deze apart benoemd worden in het samenwerkingsplan en samenwerkingsverslag. De werkinstructies kunnen hierop aangepast worden, zodat we zeker zijn dat woningzoekenden worden meegenomen als doelgroep.

D66 vraagt in het voorstel ook om de doelgroep woningzoekenden op te nemen als specifieke doelgroep in de verdere uitvoering van de beleidsnota Samen Stad Maken, mede in lijn met Amendement 62 'Inclusie en Diversiteit: Welke stemmen verdienen extra aandacht?' Dit kunnen we doen. Onze wens is om dat te verwerken bij een aanpassing van de beleidsnota (bijvoorbeeld naar aanleiding van de eerste monitor in Q1 2026). Op dit moment is in de beleidsnota in het kader bij het leidende principe 'we werken proactief aan inclusie en diversiteit' genoemd: 'de stem van toekomstige Utrechters, toekomstige bewoners/gebruikers'. Huidige bewoners kunnen ook woningzoekend zijn. Daarom kunnen we dit aanpassen en aan dit overzicht ook woningzoekenden toevoegen.

Aanbeveling 5: Durf te experimenteren met voorrang en andere vormen van beloning om woningzoekenden écht te helpen!

Wij hebben bedenkingen bij experimenteren met voorrang en wensen bij andere vormen van beloning.

Het geven van voorrang bij woningtoewijzing in welke vorm dan ook is juridisch niet haalbaar en zien wij ook niet als wenselijk. De optie van een beloning koppelen aan de woningtoewijzing wringt met het evenwichtig verdelen van schaarse woonruimte en de benodigde onderbouwing hiervan. In Utrecht worden alle afspraken over woonruimteverdeling van het betaalbare segment in de

Huisvestingverordening vastgelegd waarbij de Huisvestingswet de mogelijkheden bepaalt. De voorgestelde inzet van maatschappelijke binding wordt vanuit de Huisvestingswet sterk beperkt en biedt geen mogelijkheden voor beloning.

Vanuit ervaringen met Samen stad maken hebben we gezien dat beloning goed kan werken om een geluid te horen dat we doorgaans niet horen, bijvoorbeeld omdat mensen geen direct belang hebben bij de inbreng van hun geluid. Dat kan hier ook spelen; omwonenden hebben wel direct belang, maar de woningzoekende kan niet direct profijt hebben in het specifieke project. Wij wensen dan te experimenteren met verschillende vormen van beloning: dat kan een tegoedbon zijn, maar dat kan bijvoorbeeld ook in andere vormen door er bijvoorbeeld een bijzondere avond van te maken op een speciale locatie met goede catering of waar ook een ander programma wordt aangeboden. Hierbij willen we ter overweging meegeven dat wij voor woningbouwprojecten uitgaan van kostenverhaal bij de initiatiefnemer en dat dit de plankosten voor de initiatiefnemer kan verhogen.

Mocht u het initiatiefvoorstel aannemen dan willen wij ook op dit punt de pionier/kwartiermaker de opdracht meegeven een uitwerking te doen over een geschikte vorm van beloning. Dit vraagt zorgvuldigheid omdat voorkomen moet worden dat er ongelijkheid ontstaat tussen verschillende belangenbehartigers bij een concreet project of ongelijkheid ontstaat tussen de wijze waarop met beloning wordt omgegaan bij verschillende soorten projecten (woningbouw, verkeer, groenontwikkeling, etc).

Aanbeveling 6: Betrek de toekomstige bewoner bij de puntjes op de I en draag bij aan gemeenschapsvorming.

Wij zien meerwaarde in het betrekken van toekomstige bewoners in de ontwerp- en realisatiefase, ook vanwege de waarde voor gemeenschapsvorming zoals ook D66 aangeeft in haar initiatiefvoorstel. Net als D66 zien we dat nog niet bij iedere gebiedsontwikkeling de toekomstige bewoner bekend zal zijn op het moment dat de plannen gemaakt worden voor de openbare ruimte of voor de invulling van gemeenschappelijke faciliteiten. Daarnaast geven wij u bij de kosten ter overweging mee dat dat wat ons betreft financieel gezien niet realistisch om bij ieder project in iedere fase uitgebreid toekomstige bewoners te betrekken. Omdat wij wel hechten aan meer eigenaarschap voor Utrechters zoals we in het raadsvoorstel UPG en in de beleidsnota Samen stad maken hebben aangegeven, is onze wens om dit toe te passen bij woningbouwprojecten in bestaande gebieden, van enige omvang (bijvoorbeeld groter dan 50 woningen) en waar toekomstige bewoners zich al in de definitiefase kenbaar hebben gemaakt. Dit kan worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. We willen eerst met een aantal projecten experimenteren om de werkwijze te testen en optimaliseren.

Aanbeveling 7: Borg leren en ontwikkelen.

Deze aanbeveling over evalueren en bijsturen steunen wij. Onze wens is om dit op te nemen in de voortgangsbrief bij de monitor Samen Sad maken die is aangekondigd in de raadsbrief 'Voortgang Samen stad maken' van 19 maart 2025. Daarin hebben we aangekondigd onder andere in te gaan op 'Ervaringen met het maken van samenwerkingsplannen, inclusieve stakeholderanalyses en samenwerkingsverslagen voor een brede belangenafweging door college en raad'. Een reflectie op de ervaringen met de doelgroep woningzoekenden valt hieronder.

Financiën

Het initiatiefvoorstel geeft voor twee aanbevelingen financiële implicaties aan:

- het opstarten en aanjagen van de Utrechtse Woontafel: €5.000 tot €10.000 aan ambtelijke capaciteit;
- het uitvoeren van het Utrechts Woonwensenonderzoek: €10.000 aan eenmalige kosten.

Wij hebben onze bedenkingen bij deze raming. Het is op dit moment niet in te schatten wat het opzetten en in stand houden van een Utrechtse woontafel kost. De raming van 10.000 euro voor een nieuw Utrechts woononderzoek is niet reëel. Nieuw representatief onderzoek op wijkniveau en het verhogen van de frequentie van onderzoek van driejaarlijks naar tweejaarlijks vraagt naar verwachting een investering van structureel tussen de 200.000 en 300.000 euro. Daarvoor is geen dekking binnen de bestaande begroting. Daarnaast kan het betrekken en eventueel belonen van woningzoekenden leiden tot hogere kosten bij gebiedsontwikkelingen die via kostenverhaal gedekt moeten worden.

We hebben ook bedenkingen bij de voorgestelde dekking. De initiatiefnemer stelt voor de kosten te dekken vanuit het programma 'Ontwikkelen en Wonen voor Iedereen', de budgetten voor gebiedsontwikkeling en/of het budget van Samen Stad Maken. Er wordt geen concreet voorstel gedaan voor dekking binnen deze programma's. De budgetten van het programma 'Ontwikkelen en wonen voor iedereen' en Samen stad Maken zijn reeds belegd en kunnen geen structurele extra uitgaven opnemen. De andere aanbevelingen hebben ook financiële implicaties die landen in de verschillende projecten en voor rekening zijn van de initiatiefnemer. In de plankostenovereenkomst en anterieure overeenkomst maken we hierover afspraken met de initiatiefnemers voor zover dit mogelijk is in het betreffende project.

Mocht uw raad dit initiatiefvoorstel aannemen dan zullen wij de pionier/kwartiermaker vragen de kosten die gemoeid zijn met de woontafel, het eventueel aanpassen van onderzoek en het belonen van woningzoekenden die zich inzetten voor uw raad in beeld te brengen. Wij ramen de kosten voor de werkzaamheden van de pionier/kwartiermaker op maximaal 50.000 euro die kunnen dekken uit het programma "Ontwikkelen en Wonen voor iedereen".

Samenvattend

We zijn positief over het voorstel. Het doel sluit aan bij het beleid van Samen stad Maken, Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling en Wonen. We hebben wel wat overwegingen/bedenkingen bij een aantal aanbevelingen. Bij het oprichten van de woontafel is het onze wens dat dit het volledige geluid van woningzoekenden omvat en niet alleen van belangenbehartigers. Het aanpassen van de onderzoeken naar woonwensen die nu al worden uitgevoerd vragen om aanzienlijke financiële investeringen terwijl niet op voorhand duidelijk is dat dit een representatiever beeld oplevert. Voor wat betreft belonen zien wij geen mogelijkheden in voorrang, maar wel kansen om te experimenteren met andere vormen van belonen van deelnemers. Dit verhoogt de plankosten voor de initiatiefnemer.

Mocht u het initiatiefvoorstel aannemen dan zien wij uit naar de invulling hiervan. Daarvoor stellen wij een externe kwartiermaker aan die tot opdracht heeft voorstellen te ontwikkelen voor de woontafel, aanpassing van het woonwensenonderzoek en een vergoeding voor de inzet van woningzoekenden. De financiële consequenties van de uitvoering van die voorstellen worden daarmee voor uw Raad inzichtelijk gemaakt. De kosten van de kwartiermaker kunnen wij eenmalig dekken uit het programma 'Ontwikkelen en Wonen voor iedereen'.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,