Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 23 maart 2023

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 23 maart 2023

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.

Agenderingen Commissie EDVW PROCEDUREEL 23 maart 2023.docx

Behandelvoorraad PROCEDUREEL Commissie EDVW 23 maart 2023.docx

3.1 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024

17-03-2023: Verkeerd jaartal gewijzigd in raadsvoorstel.

Raadsvoorstel zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024.docx

Zienswijzebrief ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024.docx

Aanbiedingsbrief bij de ontwerp-begroting 2024.pdf

Ontwerpbegroting 2024.pdf

3.2 Raadsvoorstel Vernieuwing Huisvestingsverordening

Memo Verzoek planning behandeling Huisvestingsverordening.pdf

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

13022023 Advies Raadsbrief Sturen en Verantwoorden.pdf

Raadsbrieven EDVW 10 februari tm 16 maart 2023.docx

4 Verslag

Ter vaststelling:
Conceptverslag commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 16 februari 2023.

2023.02.16 Conceptverslag commissie EDVW.docx

5 Toezeggingen/Moties

Ter vaststelling.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie).pdf

6 Ingekomen stukken

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW 23 maart 2023.
Nr. 1 Mail Mogelijke interesse voor gezamenlijke raadsadviescommissie voor GR AVU
Het ingekomen stuk met het afdoeningsvoorstel staat conform de AVG, in iBabs achter een slotje.

OPENBARE LIJST LIS EDVW 23 maart 2023.docx

7 Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Middenhuur: Meer grip op groei

Wethouder: Dennis de Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
De Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport Middenhuur: meer grip op groei.

20230126 Raadsvoorstel Middenhuur Meer grip op groei DEF.pdf

20230115 Aanbiedingsbrief gemeenteraad rekenkamerrapport Middenhuur meer grip op groei.pdf

20230126 Middenhuur Meer grip op groei DEF.pdf

20230126 Persbericht DEF.pdf

Beantwoording SV 2023 nr 18 over Wanneer gaat het college eindelijk werk maken van middenhuur.pdf

8 Raadsbrief Tijdelijk wonen

Wethouder: Dennis de Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Rick van der Zweth (PvdA), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Has Bakker (D66), Myrthe Minnaert (BIJ1), Charlotte Passier (Volt) en Lisanne Snippe (Partij voor de Dieren)
Binnenkort ontvangt de commissie een brief over het vervolg van het realiseren van tijdelijke woningen en het aanbod van de corporaties om nog eens 1.000 tijdelijke woningen in 2023 te kunnen neerzetten. De fracties plaatsen deze nog te ontvangen brief graag op de agenda van de commissie van 23 maart om vaart in het proces te houden. Onderdeel van het debat worden de mogelijke locaties, de te behalen aantallen, de kwaliteit van de woningen en leefomgeving, de participatie en de te behalen tijdslijnen.

Raadsbrief Aanbod 1000 woningen WoonIn.pdf

2-20230321 Brief aan raadscommissie GU energie duurzaamheid en wonen anoniem.pdf

9 Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij

Wethouders: Dennis de Vries en Eelco Eerenberg, Beleidsterreinen: Wonen en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door: Has Bakker (D66), Titus Stam (PvdA), Jantine Zwinkels (CDA), Rik van de Graaf (ChristenUnie), Linda Bode (Volt), Tess Meerding (VVD), Annemarijn Oudejans (Student & Starter)
De fracties van D66, PvdA, CDA, ChristenUnie, Volt, VVD en Student & Starter wensen een commissiedebat over de status van de plannen op het gebied van studentenhuisvesting in het Rubenskwartier (Oost). In het bijzonder de urgentie rondom de ontwikkelingen bij het IBB-complex en de 4e fase van de Kwekerij. Bij het debat betrekken de fracties graag de antwoorden op SV 205 'IBBouwen aan Studentenhuisvesting' en de inzichten van het werkbezoek van de commissie 19 januari jl.
De fracties willen helderheid krijgen over:
• Laatste stand van zaken ruimtelijke plannen van de gemeente in het Rubenskwartier, ook in relatie tot RSU
• Verscherping plannen en knelpunten voor herontwikkeling IBB (SSH/Jebber)
• Hoe laatste fase Kwekerij sneller te versnellen? (SSH/Jebber)
• Evt. andere plannen in het gebied van partijen die relevant zijn, zoals het Diakonessenhuis, het Stedelijk Gymnasium Utrecht, het Boni, winkelcentrum etc.)
• Evt. consequenties hiervan voor de prestatieafspraken.

Dossier 3206 voorblad

Beantwoording SV 2022 nr 205 over IBBouwen aan studentenhuisvesting (1).pdf

10 Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226 Uitsluiten verduurzaming huurwoningen

Wethouders: Lot van Hooijdonk en Dennis de Vries, beleidsterrein: Energie en Klimaat, Wonen
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door: Meike Hellevoort (GroenLinks), Veerle Smit (Volt), Rick van der Zweth (PvdA), Ralph Peters (D66), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), Lisanne Snippe (Partij voor de Dieren), Kirsten Alblas (ChristenUnie), Gertjan te Hoonte (VVD), Myrthe Minnaert (BIJ1), Nando Temming (Stadsbelang Utrecht), Jantine Zwinkels (CDA), Gert Dijkstra (EenUtrecht)
De fracties van GroenLinks, VOLT, PvdA, D66, Student & Starter, PvdD, ChristenUnie, VVD, BIJ1, Stadsbelang, CDA en EenUtrecht willen in de commissie EDVW van 23 maart in debat met de wethouder en de commissie over de verduurzaming van corporatiewoningen. Daarbij willen zij graag de raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit', de antwoorden op schriftelijke vragen nr. 226 over Uitsluiten verduurzaming huurwoningen en de antwoorden op schriftelijke vragen nr. 190 over Zonnepanelen op corporatiewoningen betrekken. De fractie(s) gaan graag in gesprek over de mogelijkheden voor verduurzaming bij corporatiewoningen, de ervaringen van de pilots bij 'gespikkeld bezit' en aanvullende mogelijkheden om particulieren aan te haken op renovaties van corporaties.

Beantwoording SV 2022 nr 226 over Uitsluiten verduurzaming huurwoningen.pdf

Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen gespikkeld bezit.pdf

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
Vast te stellen op 23 maart 2023

Stukken afkomstig vanuit het college		
Datum: 14 maart 2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024 Wethouder: Susanne Schilderman Beleidsterrein: Circulaire Economie Commissiegriffier: Mariska de Vos	De raad heeft de concept programma- en productbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) ontvangen. De AVU stelt de raad in de gelegenheid voor 12 mei 2023 hierop te reageren door middel van een zienswijze.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 20 april 2023 2. Tijd: 15 minuten Voorgesteld wordt de zienswijze met een behandeltijd van 15 minuten op de agenda van 20 april 2023 te plaatsen i.v.m. fatale termijn (raad van 11 mei en reactie voor 12 mei AVU).
Datum: 15 maart 2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Huisvestingsverordening Wethouder: Dennis de Vries Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting	Zie bijgevoegde memo van 15 maart 2023.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 20 april 2023 2. Tijd: 90 minuten Voorgesteld wordt het raadsvoorstel met een behandeltijd van 90 minuten op de agenda van 20 april 2023 te plaatsen i.v.m. fatale termijn (raad van 11 mei).

Commissiegriffier: Mariska de Vos		

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

PROCEDUREEL te bespreken bij de commissie van 23 maart 2023

Energie en Klimaat, Circulaire Economie, Milieu en Emissieloos vervoer, Vastgoed, Wonen en Volkshuisvesting, Wijk- en Buurtaanpak, Samen voor Overvecht

Wethouder Van Hooijdonk		
	Beantwoording SV 2022, nr. 228 over Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven van Gert Dijkstra EenUtrecht	Commissie 20 april 60 minuten **Vastgesteld** in cie van 16 feb
	Besluitvorming windmolens Rijnenburg, n.a.v. beantwoording SV 2022, nr. 230 van Gert Dijkstra EenUtrecht	Commissie 20 april 90 minuten RIB 11 april **Vastgesteld** in cie van 16 feb
	Agendering CDA, VVD, SbU en D66 verduurzaming particuliere woningen, en verduurzaming van sociale woningen in niet-corporatiebezit (nog te ontvangen) Plus wethouder De Vries	Commissie 20 april Behandeltijd? **Aangekondigd** in cie van 16 feb

Wethouder De Vries		
	Agendering PvdA raadsbrief plan van aanpak kwetsbare doelgroepen (nog te ontvangen)	Commissie 20 april Behandeltijd? **Aangekondigd** in cie van 16 feb
	Raadsvoorstel huisvestingsverordening	Commissie 20 april Voorgestelde tijd 90 minuten *(fatale termijn, BH 23 maart, inhoudelijk cie 20 april, raad 11 mei)*

Wethouder Schilderman		
	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerpbegroting AVU 2024	Commissie 20 april Voorgestelde tijd 15 minuten *(fatale termijn BH 23 maart, inhoudelijk cie 20 april, raad 11 mei)*

Wethouder Oosters		

Wethouder Streefland		

Commissie EDVW 2023

- 20 april
- 1 juni
- 15 juni 'veegdag'
- 7 september
- 5 oktober
- 23 november
- 14 december 'veegdag'

RIB EDVW 2023

- 11 april (VOL)
- 23 mei
- 4 juli (reserveavond)
- 29 augustus
- 26 september
- 14 november
- 12 december

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) programma- en productbegroting 2024

Beleidsveld	Circulaire Economie
Organisatieonderdeel	Stadsbedrijven
Opsteller	Anneke Buijze
Kenmerk	11017529
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De bijgevoegde brief aan AVU vast te stellen als zienswijze op de ontwerp-programma- en productbegroting 2024, waarin:
   a. de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid over afvalstoffen en financiën
   b. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies voor de aanbesteding van restafval, grof restafval en GFT
   c. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een plan en planning hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
In de ter vaststelling voorliggende brief geeft de raad het Dagelijks Bestuur van Afvalverwijdering Utrecht (AVU) aan dat de raad het eens is met het door AVU gevoerde beleid en financiën en verzoekt AVU om de raad te informeren over de uitgangspunten voor de aanbesteding restafval, grof restafval en GFT en de raad van een plan en planning te voorzien hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.

Context
Aanleiding
De gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) heeft op 16 februari 2023 aan de raad de concept programma- en productbegroting 2024 toegezonden. Tot 12 mei 2023 kunnen de raden van de deelnemende gemeenten hun zienswijzen indienen op de door het Dagelijks Bestuur voorlopig vastgestelde programma- en productbegroting 2024.

Juridische context
Conform artikel 33 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, worden de gemeenteraden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen op de ontwerpbegroting ter kennis te brengen van het algemeen bestuur. Krachtens artikel 34 van de Wet gemeenschappelijke regelingen dient de begroting uiterlijk 1 augustus voorafgaande aan het jaar waarvoor deze geldt te zijn vastgesteld en ingezonden aan de Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Beslistermijn
Het besluit moet voor 12 mei plaatsvinden, zodat AVU dit kan agenderen voor het DB van 31 mei.

Beoogd effect
De zienswijze van de raad wordt betrokken bij de vaststelling van de programma- en productbegroting 2024 van de AVU.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Jaarlijks wordt de programma- en productbegroting voor het daaropvolgende jaar vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De bijgevoegde brief aan AVU vast te stellen als zienswijze op de ontwerp-programma- en productbegroting 2024, waarin: a. de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid over afvalstoffen en financiën b. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies voor de aanbesteding van restafval, grof restafval en GFT c. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een plan en planning hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.
Argumenten	
1.1	<u>De in de begroting geraamde hoeveelheden en te leveren afvalstoffen in 2024 stemmen overeen met de opgave die de gemeente Utrecht aan AVU heeft gedaan.</u>
	Hierbij is rekening gehouden met de verwachte effecten van Het Nieuwe Inzamelen, de groei van de stad en de effecten van nascheiding van het Plastic, Blik en Pak uit het restafval. AVU zet de inzet op circulariteit voort, waardoor het goed aansluit bij het beleid van de Gemeente Utrecht.
1.2	<u>De kosten voor de gemeente Utrecht vallen binnen de beschikbare gemeentelijke bijdrage.</u>
	De programma- en productbegroting 2023 berust op de verwerkingstarieven zoals die in de meerjarige contracten zijn overeengekomen. Tarieven van andere diensten en

	fracties, zoals papier, die op marktprijzen zijn gebaseerd, zijn meer aan invloed onderhevig van de prijsstijgingen van energie en grondstoffen. Het is niet eenvoudig hierop te begroten. AVU begroot behoudend en informeert ons tijdig wanneer afwijkingen van de vastgestelde begroting groot zijn.
1.3	<u>De raad wil meerdere opties en een reactie van de marktpartijen laten onderzoeken.</u>
	ROVA organiseert het afvalbeheer voor 23 gemeenten en Circulus doet dat voor 9 gemeenten. Samen met AVU vormt deze samenwerking 'Cirkelwaarde'. AVU geeft aan dat ze in samenwerking met Cirkelwaarde de mogelijkheid onderzoekt om deze fracties restafval, grof restafval en gft te bundelen met ROVA en Circulus dit jaarlijks in kleine volumes aan te besteden. Met deze aanpak verwacht AVU dat ze een betere marktwerking creëert en door de jaren heen een stabiel verwerkingstarief. Wij zijn vooralsnog niet volledig overtuigd van deze aanpak en wij verzoeken AVU ons te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies met verschillende opties en een reactie van de marktpartijen. Het aangaan van verschillende kleinere contracten kan namelijk ook betekenen dat een groot aantal contracten beheerd moet worden. Het vaker aanbesteden en beheren van verschillende verwerkingscontracten werkt mogelijk averechts op efficiëntie van het bureau AVU.
1.4	<u>De raad wil betrokkenheid bij aanbesteding van de hoofdstromen.</u>
	Het contract van restafval, grof restafval en GFT is het eerste grote contract dat waarvan de contractperiode afloopt in 2026. Het vertegenwoordigt een groot deel van de totale hoeveelheid te verwerken afval en dus ook de AVU begroting. In de zienswijzebrief wijziging GR AVU hebben we aangegeven betrokkenheid van de raad bij aanbesteding van de hoofdstromen belangrijk te vinden. Deze opdracht leent zich goed om sturing te geven aan de prestaties van verwerkers op bijvoorbeeld duurzaamheid
1.5	<u>De AVU programma- en productbegroting 2024 voldoet aan de richtlijnen van de Wet gemeenschappelijke regelingen.</u>
	De gemeenteraad heeft minimaal 12 weken om te reageren op de conceptbegroting 2024, conform de Wet gemeenschappelijke regelingen. Hieraan is voldaan. Ook voldoet de AVU begroting aan de regelgeving vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Financiën
De in de begroting geraamde hoeveelheden te leveren afvalstoffen in 2024 stemmen overeen met de opgave die de gemeente Utrecht aan AVU heeft gedaan.
Na afloop van het begrotingsjaar worden de kosten verrekend op basis van de daadwerkelijk afgeleverde hoeveelheden afvalstoffen. De kosten worden meegenomen bij het vaststellen van de gemeentelijke begroting en de afvalstoffenheffing.

Vervolg
- Na akkoord van de raad wordt de zienswijze verzonden aan het Dagelijks Bestuur van de AVU.
- De zienswijzen worden besproken in het algemeen bestuur van de AVU.

Communicatie
Niet van toepassing.

Niet referendabel
Op dit raadsbesluit is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing omdat het een raadsbesluit betreft over stukken van een gemeenschappelijke regeling (artikel 3 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Zienswijzebrief ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024

Bijlagen informatief
- Aanbiedingsbrief ontwerp-begroting 2024
- Ontwerpbegroting 2024

Gemeenteraad
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/gemeenteraad

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Afval Verwijdering Utrecht
F. van Dijk
Postbus 3250
3760 DG SOEST

Behandeld door	A. Buijze	**Datum**	volgt
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	11017543
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijze ontwerpbegroting 2024
Bijlage(n)			
Uw brief van	16 februari 2023	**Verzonden**	
		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer van Dijk,

Per brief van 16 februari 2023 heeft de secretaris van AVU ons de ontwerpbegroting 2024, bestaande uit de programma en productbegroting aangeboden. Bij deze bieden wij u onze zienswijze in op de programma- en productbegroting 2024.

Programma- en productbegroting 2023

Beleid

Er zijn vanuit AVU geen beleidsmatige ontwikkelingen die van invloed zijn op de programma- en productbegroting 2024.

Financieel

Verschillende omstandigheden hebben grote effecten op prijzen van energie en grondstoffen. We constateren dat AVU zo goed als mogelijk de ontwikkelingen van de prijzen inschat en behoudend begroot. Desondanks is niet alles ruim een jaar van tevoren te voorzien. We waarderen het dat we tijdig geïnformeerd worden wanneer er grote afwijkingen ten opzichte van de begroting worden voorzien.

Het contract voor de verwerking van restafval, grof restafval en gft loopt af op 31-12-2026. Hoewel de einddatum nog ver weg ligt, zal tijdig met de voorbereidingen van de aanbesteding van dat contract begonnen moeten worden.

ROVA organiseert het afvalbeheer voor 23 gemeenten en Circulus doet dat voor 9 gemeenten. Samen met AVU vormt deze samenwerking ‘Cirkelwaarde’. U geeft aan dat u in samenwerking met Cirkelwaarde de mogelijkheid onderzoekt om de fracties restafval, grof restafval en gft te bundelen met ROVA en Circulus en dit jaarlijks in kleine volumes aan te besteden. Met deze aanpak verwacht u een betere marktwerking en een door de jaren stabiel verwerkingstarief te creëren.

Wij zijn vooralsnog niet volledig overtuigd van deze aanpak. Het aangaan van verschillende kleinere contracten kan namelijk ook betekenen dat een groot aantal contracten beheerd moet worden. Het vaker aanbesteden en beheren van verschillende verwerkingscontracten werkt mogelijk averechts op efficiëntie van het bureau AVU. Wij verzoeken u ons daarom te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies met verschillende opties en een reactie van de marktpartijen op deze verschillende mogelijkheden.

Duurzaamheid is voor ons een belangrijk aspect in de verwerking van afval. U constateert echter ook dat de huidige tarieven voor de verwerking hoog zijn. Wij vinden het van belang dat ondanks deze hoge tariefstelling ingezet blijft worden op duurzaamheid bij de aanbesteding van de verwerkingscontracten. Zoals wij hebben aangegeven in de zienswijzebrief met betrekking tot de Wijziging GR-AVU, vinden wij betrokkenheid van de raad bij aanbesteding van hoofdstromen wenselijk. Wij willen benadrukken dat het belang van deze aanbesteding groot is, en dat het onze wens is inspraak te leveren op de afwegingen die worden gemaakt in deze aanbesteding. Wij vernemen daarom graag van u een plan en planning hoe u ons als raad gaat betrekken.

Proces

De begroting 2024 is ons later toegestuurd dan wij gewend zijn. De reden hiervoor is dat bij het DB van 16 november 2022 besloten is de conceptbegroting opnieuw vorm te geven. Dit heeft ervoor gezorgd dat de begroting beter leesbaar is en enkele producten zijn verplaatst. Inhoudelijk hebben wij geen opmerkingen op deze nieuwe opzet.

Hoogachtend,
Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,
Merel van Hall

de voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

AVU
Lange Brinkweg 81
Postbus 3250
3760 DG Soest
telefoon 035-6032303

Soest, 16 februari 2023

Aanbiedingsbrief bij de ontwerp-begroting 2024

Geachte leden van de Raad,

Uitvoering gevend aan artikel 33 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, heeft het Dagelijks Bestuur op 15 februari 2023 de ontwerp-begroting 2024 voorlopig vastgesteld en biedt deze vervolgens aan de raden van de deelnemende gemeenten aan, die in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Wij verzoeken u uw zienswijzen voor 1 mei 2023 schriftelijk en ter attentie van het Algemeen Bestuur van de AVU in te dienen, dan wel aan te geven dat u geen zienswijzen indient.

Begrotingsgegevens
In de ontwerp-begroting 2024 is uitgegaan van de afvalhoeveelheden die in de begroting 2023 zijn opgenomen. Hierbij wordt gekeken of deze in lijn zijn met de werkelijke hoeveelheden van 2022. Omdat de ontwerp-begroting 2024 al zeer tijdig is opgesteld, kan het voorkomen dat gegevens die door derden moeten worden verstrekt, nog niet voorhanden zijn of door gewijzigd gemeentelijk beleid alsnog wijzigen. De ervaring leert dat de gegevens meestal voor de behandeling van de ontwerp-begroting in het Dagelijks Bestuur, voorafgaand aan de definitieve vaststelling door het Algemeen Bestuur, - voor 2024 is dit op 28 juni 2023 -, bekend zijn. Waar dit niet het geval is, wordt op basis van jarenlange ervaring een inschatting gemaakt, of wordt indexering van de bekende gegevens (hoeveelheden en tarieven) toegepast. Voor het wijzigen van begrotingsgegevens voor zover het hoeveelheden afval betreft, behoeven overigens geen zienswijzen te worden ingediend, deze wijzigingen kunnen ambtelijk worden afgedaan met de AVU.
Over het algemeen geldt dat in 2022 de kosten voor de verwijdering en de verwerking van afval als gevolg van de economische crisis flink zijn gestegen. Deze kostenstijging vertaalt zich via indexaties door naar de begroting van 2024. Dit leidt aldus tot een hoger begrotingstotaal voor 2024 in vergelijking met 2023.

Inhoudelijk
In deze aanbiedingsbrief willen wij met betrekking tot de productbegroting een algemene toelichting geven en de opvallende ontwikkelingen kort nader beschouwen. Over het algemeen vertonen de hoeveelheden huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval weinig schommelingen over de jaren. Na een aanvankelijke piek in het coronajaar 2020 zijn deze in 2021 weer op een wat lager niveau gestabiliseerd. Vanuit deze lijn zijn de hoeveelheden voor de begroting van 2024 in concept bepaald. Bij het opstellen van de concept-jaarrekening voor 2022 is een daling van de hoeveelheid brandbaar afval van 4% en van gft van 12% geconstateerd. Belangrijk om hierbij te melden is wel dat afwijkingen tussen de begrote en de werkelijke hoeveelheden van 3% normaal zijn. Een daling van 4% van de hoeveelheid restafval ligt daar weliswaar boven, maar geeft geen aanleiding om in 2024 deze

daling ten opzichte van de stabiele lijn in te boeken. Hoewel er door alle gemeenten wel naar wordt gestreefd, is gemiddeld genomen nog geen scherpe daling van de hoeveelheid restafval ingezet.
Ook de grote daling van de hoeveelheid gft in 2022 geeft nog geen aanleiding de hoeveelheid gft in 2024 fors te verminderen. De daling in 2022 kan goed worden verklaard met seizoensinvloeden en er is op dit moment niet te zeggen of deze daling zich in 2024 ook weer zal voordoen. Ook bij de bepaling van de hoeveelheid gft wordt er daarom niet afgeweken van de stabiele lijn.
Wel lopen in het bijzonder de hoeveelheden glas en oud papier (lees: oud papier en karton) terug. Na aanvankelijk een piek in 2020, volgde een lichte corrigerende daling in 2021 en vervolgens een forse neerwaartse correctie in 2022. Deze correctie is met zekerheid het gevolg van het koopkrachtverlies van de consumenten in 2022. Er wordt minder in de winkels verkocht en minder via internet besteld. Daarnaast wordt v.w.b. papier een afname in de aantallen kranten en tijdschriften geconstateerd en er wordt minder reclamedrukwerk verspreid. Dit brengt met zich mee dat er minder verpakkingen op de markt worden gebracht die als glas of oud papier worden afgevoerd. De AVU gaat ervan uit dat lagere hoeveelheden glas en oud papier ook in 2024 reëel zijn, met die kanttekening dat een aantrekkende economie een daling weer snel naar een stijging kan ombuigen.
Omdat glas en oud papier zogenaamde opbrengsten-stromen zijn, - de afnemers betalen een vergoeding per ton -, kunnen economische omstandigheden van financiële invloed zijn op de begroting. Voor wat betreft glas waarbij de inzamelkosten per ton hoger zijn dan de opbrengsten en deze laatste contractueel vastliggen voor enkele jaren, betekent meer of minder glas een evenredige verhoging of verlaging van de begrote kosten voor de inzameling en verwerking van glas.
Bij oud papier ligt dit wat genuanceerder. De begrote opbrengsten van het oud papier dekken doorgaans de inzamelkosten en laten soms daarbij ook een plusje zien. Deze opbrengsten zijn echter gerelateerd aan de opbrengsten van het oud papier op de papiermarkt en kunnen daardoor fluctueren. In het recente verleden waren ook al forse prijsschommelingen te zien. Was de prijs en dus ook de opbrengst eind 2021 begin 2022 zeer hoog tot wel € 182,50 per ton, momenteel, - begin 2023 -, is deze al gedaald tot € 72,50 per ton, maar lijkt wel te stabiliseren. Dit is het gevolg van de verminderde vraag naar oud papier, omdat er minder vraag is naar verpakkingen en omdat de productie van gerecycled papier door enkele bedrijven is afgeschaald vanwege de hoge energieprijzen. Uiteindelijk zal ook hier vraag en aanbod wel weer in evenwicht komen, maar desondanks wordt voor 2024 de opbrengst van het oud papier conservatief geraamd op € 50,00 per ton. Dit betekent dat de inzamelkosten niet meer geheel of grotendeels worden gedekt door de opbrengsten en ook het “plusje” in veel gevallen zal verdwijnen. Kortom, minder oud papier en lagere opbrengsten betekenen voor de begroting over het algemeen minder dekking van de kosten.
In de ontwerp-begroting 2024 wordt voor het eerst de inzameling, de sortering en de verwerking van textiel benoemd. De AVU heeft deze deelstroom in 2022 aanbesteed voor 11 AVU-gemeenten. De textiel-deelstroom maakt echter nog geen onderdeel uit van de aan de AVU overgedragen afvalstromen en wordt daarom ook niet cijfermatig in deze ontwerp-begroting verwerkt. Bovendien zijn er nog geen relevante cijfers beschikbaar. Het is de bedoeling de textielstroom in de begroting van 2025 op te nemen, waarbij geldt dat de kosten en opbrengsten alleen met die gemeenten worden verrekend die deel hebben genomen aan de aanbesteding, of hierbij later aansluiten.
Voor het begrotingsjaar 2024 blijven de beheerlasten (kosten voor het AVU-bureau) voor wat betreft de opzet in lijn met de voorgaande jaren. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de personele lasten, hogere huur- en servicelasten (kantoor AVU) en hogere lasten voor het digitale gegevensbeheer, de website van de AVU.

Kadernota
Gezien het feit dat de AVU-begroting voor het grootste deel (bijna 98%) wordt bepaald door tonnages welke de deelnemende gemeenten opgeven, de tarieven contractueel zijn vastgelegd en de AVU zelf geen beleid ontwikkelt, zijn de kaders beperkt en afgebakend. Er is daarom gekozen om deze kaders niet in een aparte kadernota te beschrijven, maar om deze te combineren met de ontwerp-begroting.

Financiële kaders
Een apart hoofdstuk “Uitgangspunten van de productbegroting” is gewijd aan de uitgangspunten welke zijn gehanteerd bij het opstellen van deze ontwerp-begroting. Verder in deel 2 van deze ontwerp-

begroting voor 2024 worden de financiële kaders beschreven waarop de productbegroting is gebaseerd. In de Wet Gemeenschappelijke Regelingen is vastgelegd dat deze financiële kaders voor 15 april van het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar aan de raden van de deelnemende gemeenten moeten worden toegezonden. Daaraan wordt door het toezenden van deze ontwerp-begroting 2024 op of rond 15 februari 2023 voldaan.

Met deze ontwerp-begroting 2024 gaan wij ervan uit u een reëel inzicht te geven in de te verwachten financiële ontwikkelingen binnen de AVU.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

Was getekend,

F.A. van Dijk,
Secretaris

AVU
Afval
Verwijdering
Utrecht

PROGRAMMA–
EN
PRODUCTBEGROTING 2024

Ontwerp

(Nog niet) Vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 28 juni 2023

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Inhoudsopgave

Aanbieding 4
Leeswijzer 5
Inleiding 6
De AVU en de afvalwereld 6
De AVU als aanbestedende dienst 7
De AVU voor de gemeenten 9
De AVU interregionaal 10
CirkelWaarde voor de gemeenten 11
Deel I: Programmabegroting 2024 12
Inleiding 12
Hoofdstuk 1: Programma's 14
Programma 1: Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft 14
Programma 2: Glas en Oud papier 17
Programma 3: Overhead 19
Hoofdstuk 2: Financieel beleid 20
§1. Omschrijving kosten en baten 20
§2. Inflatiecorrectie - indexatie / Meerjarenbegroting 21
§3. Meerjarenbegroting 2024-2027 21
§4. Geprognosticeerde balans 2024-2027 22
§5. Verschillenanalyse 23
Hoofdstuk 3: Overige informatie 24
§1. Inleiding 24
§2. Weerstandsvermogen en risicobeheersing 24
§3. Bedrijfsvoering 25
§4. Verbonden Partijen 25
§5. Treasury c.q. financiering 26
Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden 30
Deel II: Productbegroting 31
Inleiding 31
Uitgangspunten van de productbegroting 31

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Hoeveelheden, tarieven en kosten....34
§1. Hoeveelheden per AVU-deelnemer....34
§2. Tarieven voor AVU-deelnemers....35
§3. Tarieven en kosten voor huishoudelijk rest- en grof afval....36
§4. Tarieven en kosten voor gft-afval....37
§5. Kosten injectienaalden/oude medicijnen....37
§6. Infrastructurele kosten....38
§7. Kosten sorteeranalyses....38
Hoofdstuk 2: Beheerskosten....39
Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert....40
Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik....40
Textiel....40
Verhuur containers....40
Afval van Utrecht....40
Bijlagen....42

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Aanbieding

Voor u ligt de ontwerpbegroting 2024 - 2027 van de Afvalverwijdering Utrecht. Een begroting wordt vaak een lastig leesbaar stuk gevonden. Veel getallen en evenzoveel saaie tekst. Ook wij vonden dat de AVU-begroting wel een make-over kon gebruiken, waarmee de worsteling tussen de inhoudelijke vereisten volgens de BBV-regels en de wens voor een luchtig leesbare én informatieve begroting begon. Met deze ontwerpbegroting zijn we er nog niet, maar hebben we al wel enkele stappen gezet. Oordeelt u zelf, wij horen graag uw mening!

Een begroting geeft een getrouw beeld van de financiële verwachtingen bij de vastgestelde kaders. Bij de AVU, - een uitvoerende organisatie -, zijn deze kaders weinig veranderlijk. Het grootste deel van de uitgaven, bijna 98%, ligt vast in de vorm van hoeveelheden x tarieven. Op de hoeveelheden heeft de AVU geen invloed, die worden door de gemeenten opgegeven en de tarieven liggen contractueel langjarig vast, echter wel met een mogelijkheid om te indexeren of bij te stellen als externe omstandigheden dat rechtvaardigen.

Juist op het moment dat wij een prognose moeten doen van de financiële situatie van de AVU over een jaar, hebben wij te maken met exorbitant gestegen en nog steeds sterk fluctuerende energieprijzen als gevolg van de grote vraag naar energie en de oorlog in Oekraïne. De dure energie werkt ook door in recyclingprocessen van grondstoffen en afvalverwerking, alsmede in de overslag en het transport. Daarbij komt ook nog de krapte op de arbeidsmarkt, waardoor lonen stijgen; als er al personeel te vinden is. Ook bij de AVU worden de gevolgen merkbaar in een hogere indexatie van de tarieven dan in voorgaande jaren. Het brede, en vooral ongewisse perspectief maakt daarom het aanbieden van een robuuste begroting kwetsbaar. Wij zullen het bestuur en onze deelnemende gemeenten wanneer dat nodig is, op actieve wijze blijven informeren over de ontwikkelingen. Met alle huidige onzekerheden bieden wij u de uitgewerkte ontwerpbegroting 2024 - 2027 op basis van actuele inzichten en beste vermogen aan.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Leeswijzer

Deel I omvat de Programmabegroting 2024. Daarin wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- een omschrijving van de activiteit (de “wat” vraag);
- de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de activiteit (de “hoe” vraag);
- kosten en baten;
- een aantal paragrafen, welke op basis van de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) verplicht moeten worden opgenomen.

Deel II omvat de Productbegroting 2024, waarin onder meer zijn opgenomen kerngegevens en specificaties van de door de gemeenten (individueel) te betalen vergoedingen.

Deel III betreft activiteiten die niet voor alle gemeenten worden uitgevoerd: de verhuur van containers, de inzameling en de verwerking van textiel en overige activiteiten die niet onder de kostenverevening vallen.

! Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle in deze begroting weergegeven bedragen exclusief BTW.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Inleiding

De AVU is de gemeenschappelijke regeling van 25 Utrechtse gemeenten[1]. Een kleine bureau-organisatie die “in een notendop gezegd”, regelt dat het afval dat de gemeenten inzamelen op een verantwoorde wijze wordt afgevoerd en wordt verwerkt. In de statuten van de gemeenschappelijke regeling zijn de onderlinge afspraken tussen de gemeenten vastgelegd, kortom het “wat en het hoe”. De AVU betekent meer voor de gemeenten, naast het vervullen van haar basistaak adviseert zij de gemeenten over allerhande afvalonderwerpen én vergaart zij kennis op het vakgebied. Kennis, die de gemeenten weer ten goede komt.

De AVU en de afvalwereld

De afvalwereld is complex, dynamisch en verandert in rap tempo. De zinken vuilnisbak en de vuilnisbelt behoren inmiddels tot een antiek verleden. Op dit moment gaat het over duurzaam, recycling en circulair. Waar eerst werd gesproken over afvalland, wordt nu gesproken over afvalwereld, globalisering heeft ook op dit vakgebied zijn intrede al gedaan. Bekend zijn de export van oud papier naar China en textiel naar Afrika, maar ook export van diverse deelstromen tussen West-Europese landen is gemeengoed geworden.
Dit betekent dat niet alleen nationale wetgeving en nationale ontwikkelingen van invloed zijn op de afvalverwerking en de grondstofrecycling, maar dat deze activiteiten ook onderhevig zijn aan buitenlandse en globale invloeden.
Zo heeft China jaren geleden een “green fence” opgetrokken, - een soort theoretische muur – en accepteerde slechts brandschoon oud papier, waardoor in Europa de oud papiermarkt ineenstortte. Ook heeft bijvoorbeeld de Chinese aanwezigheid in Afrika een enorme invloed op de export van textiel, deze is nagenoeg nul omdat China daar nu zelf nieuw en gebruikt textiel levert en import vanuit Europa daarmee nagenoeg heeft stilgelegd.
Een deelstroom die wereldwijd serieuze problemen veroorzaakt wanneer deze in het milieu terechtkomt, is het kunststof verpakkingsafval, pmd. De pmd-keten is in Nederland goed in beeld, echter niet overal ter wereld wordt er zorgvuldig mee omgegaan. Ook op deze deelstroom worden wereldwijd overheden kritischer en zullen wereldwijd wetgeving en gerichte aanpak de problematiek met betrekking tot de afvalfase van de verpakkingen moeten oplossen. Dat alle ketenpartners hierbij een grote verantwoordelijkheid hebben, moge duidelijk zijn.
Er zijn dus (globale) ontwikkelingen gaande die de afvalwereld veranderen. Die variëren van producentenverantwoordelijkheid en preventie tot duurzaam hergebruik en recycling.

Het ultieme doel is alle afval tot grondstof verwerken. We zijn daar echter nog niet.

Deze ontwikkelingen maken de afvalwereld complex en vragen om lange termijnoplossingen. Hierin denkt de AVU landelijk mee en geeft zelf het goede voorbeeld door voor oud papier en textiel in de verwerkingscontracten transparantie te eisen en verwerking binnen Nederland hoger te beoordelen.

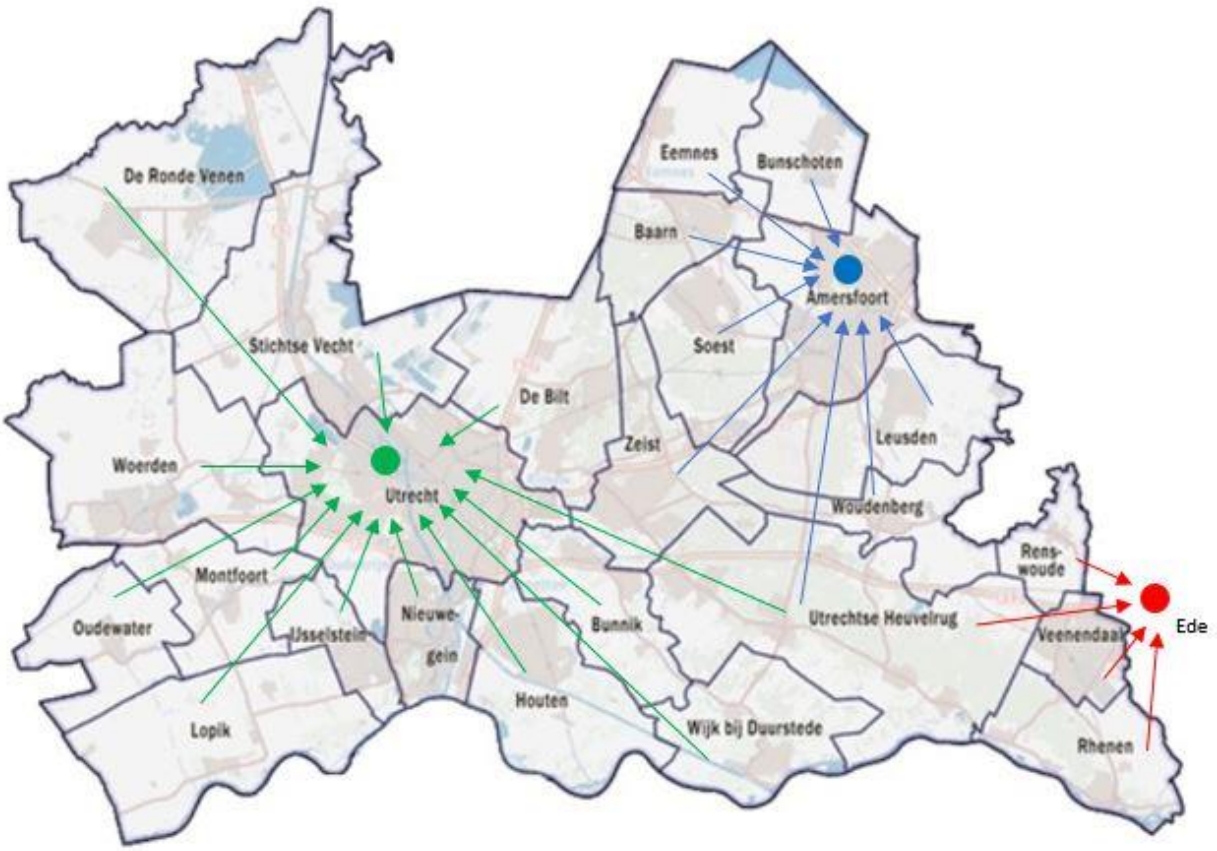
[1] De gemeente Vijfheerenlanden waarvan na de herindeling de voormalige Utrechtse gemeente Vianen deel uitmaakt, is per 1/1/2021 geen AVU-deelnemer meer. Deze gemeente neemt nu deel in de g.r. Gevudo.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Afvalorganisaties kunnen vanuit hun positie in de afval- en grondstoffenketen invloed uitoefenen, al dan niet als gevolg van wetgeving. Zo kennen we de afvalstoffenbelasting op iedere ton te verbranden afval en de CO_2-heffing welke ook bij afvalverwerking is opgelegd en mogelijk financiële consequenties gaat krijgen vanaf 2025, oplopend van € 30,00 tot € 125,00 per ton uitgestoten CO_2 in 2030. Het is belangrijk om zo min mogelijk afval te verbranden en wanneer dit wel gebeurt, CO_2-afvang te eisen.
Ook wordt in Europees verband gewerkt aan impact-rapportages conform de Europese CSRD. De Corporate Sustainability Reporting Directive is een richtlijn waarin staat dat steeds meer bedrijven vanaf 2024 verplicht worden te rapporteren over hun impact op de mens en op het klimaat. De AVU bereidt zich samen met de CirkelWaarde-partners (zie bladzijde 10, "De AVU interregionaal") hierop voor door zich in deze materie te verdiepen en deze zich eigen te maken en met het verzamelen van de benodigde data. Door het ontwikkelen van kennis en instrumenten behoudt de AVU voor de gemeenten de grip op de complexe en dynamische afvalwereld.

De AVU als aanbestedende dienst

De basistaak van de AVU, het afvoeren en verwerken van het door 25 Utrechtse gemeenten ingezamelde afval bestaat uit het overslaan het afval uit de vuilniswagen in grote transport-vrachtwagens of in schepen, waarna het naar de verwerkers gaat. Dit doet de AVU niet zelf. Voor deze werkzaamheden zijn contracten afgesloten. Deze contracten worden periodiek Europees aanbesteed. Het afval wordt overgeslagen op 3 locaties: Utrecht, Amersfoort en Ede.



Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Het plaatje laat zien waar het afval van de AVU-gemeenten wordt overgeslagen. De overslagwerkzaamheden in Utrecht zijn uitbesteed aan AVR, dit bedrijf is ook eigenaar van deze overslaglocatie. Zowel in Amersfoort als in Ede is met respectievelijk ROVA (AVU is aandeelhouder) en BV Afvaloverslag (een gezamenlijke BV van AVU en ACV Ede) een dienstverleningsovereenkomst gesloten voor de overslag en het transport naar de verwerkers, dat betekent dat deze opdrachten niet worden aanbesteed. Voor de verwerking van huishoudelijk restafval en grof huishoudelijk restafval is een overeenkomst gesloten met de bedrijven AVR en Attero die voor deze opdracht een combinatie hebben gevormd. Het huishoudelijk restafval dat in Utrecht wordt overgeslagen, wordt verwerkt door AVR in Rozenburg, het huishoudelijk restafval van de overslagen Amersfoort en Ede wordt verwerkt door Attero in Wijster. Het grof huishoudelijk restafval van alle gemeenten wordt onder de verantwoordelijk van AVR en Attero in onderaanneming verwerkt door Renewi in Nieuwegein.



Het gft-afval wordt verwerkt door Attero, op 2 locaties. Het gft-afval van de overslagen Amersfoort en Ede wordt (deels) vergist en gecomposteerd in Wilp en het gft-afval dat in Utrecht wordt overgeslagen wordt in Wijster tot compost verwerkt.

Daarnaast organiseert de AVU de verwijdering van door inwoners bij apotheken of milieustraten ingeleverde oude medicijnen en injectienaalden. Deze dienstverlening is opgezet om te voorkomen dat deze afvalstoffen in het restafval, in andere afvalstromen of op straat terechtkomen en om te voorkomen dat deze via bijvoorbeeld de riolering in het milieu terechtkomen. Stadsbedrijven Utrecht verzorgt deze dienstverlening voor de AVU op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Oude medicijnen en injectienaalden worden op afroep opgehaald bij milieustraten, apotheken en apotheekhoudende huisartsen. De verwerking ervan wordt door Renewi gedaan.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Ook glas en oud papier behoren tot de aan de AVU overgedragen afvalstromen. De inzameling van het glas uit de glascontainers wordt voor 14 gemeenten uitgevoerd door Stadsbedrijven Utrecht, op basis van een dienstverleningsovereenkomst met de AVU. Voor de overige gemeenten wordt de glasinzameling verzorgd door ROVA, RMN of ACV. Het glas wordt op basis van een contract verwerkt door het bedrijf Maltha in Heijningen.
Voor de inzameling van het oud papier heeft de AVU een contract met het bedrijf Remondis. Gemeenten die niet zelf de inzameling in eigen beheer of op een andere wijze laten verzorgen, kunnen hiervan gebruikmaken. Het oud papier wordt op basis van een contract in de regio verwerkt door het bedrijf Smurfit Kappa op de locatie Renkum.

De AVU voor de gemeenten

De AVU ontzorgt!

De gemeenten hebben met hun deelname in de gemeenschappelijke regeling het huishoudelijk restafval, het grof huishoudelijk restafval, het gft-afval en het glas en oud papier aan de AVU overgedragen. Andere afvalstromen vallen buiten de regeling, maar ook die kan de AVU overnemen op verzoek van de gemeenten. De overgedragen afvalstromen worden door de AVU beheerd. De AVU besteed de contracten voor overslag, transport en verwerking periodiek Europees aan, beheert deze contracten en draagt zorg voor een juiste uitvoering daarvan. Tevens draagt de AVU zorg voor de financiële afwikkeling, wat inhoudt dat de opdrachtnemers dienen te worden betaald en dat de kosten en (in het geval van glas en oud papier) de opbrengsten worden doorberekend aan de gemeenten. Hiervoor wordt naast de financiële administratie ook een registratie van hoeveelheden bijgehouden.

De AVU is vraagbaak!

De AVU adviseert en ondersteunt de gemeenten desgewenst inzake het afvalbeleid, de afvalstoffenplannen en aanbestedingen op afvalgebied, dient als vraagbaak en geeft voorlichting in de vorm van notities of bijeenkomsten, al dan niet digitaal. Op de AVU-website kunnen de gemeenten informatie vinden over bijvoorbeeld de hoeveelheden. Een groot deel van de werkzaamheden voert de AVU-organisatie in eigen beheer uit. Er is echter op onderdelen ook specifieke deskundigheid vereist die waar nodig incidenteel wordt ingehuurd. Periodiek stemt de AVU in samenspraak met de deelnemende gemeenten af of gerichte communicatie over de diverse afvalstromen provinciebreed dient te worden ondersteund en zal indien gewenst daartoe bestuursvoorstellen formuleren.

De AVU vertegenwoordigt!

De AVU behartigt ook de strategische belangen van de deelnemende gemeenten. Daartoe worden wetgeving en beleidsmaatregelen inzake afvalverwijdering en afvalverwerking regelmatig gemonitord en reageert de AVU waar nodig. Steeds vaker is de AVU als representant van een groot aantal gemeenten (als ware de AVU een brancheorganisatie), in het ontwerpstadium van wet- en regelgeving en beleid betrokken.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

De AVU interregionaal

Slim samenwerken!

De afvalwereld verandert in rap tempo. Niet alleen ontwikkelen de verwerkings- en recyclingstechnieken zich steeds verder, maar ook regelgeving verandert, circulair en duurzaam zijn steeds prominenter in beeld en de verwerkingsbedrijven worden groter. Ook producenten van verpakkingen, voedsel en allerhande producten proberen een steeds meer invloedrijke rol te nemen bij de ontwikkeling van (rijks)afvalbeleid.
Om de ontwikkelingen te begrijpen, aan de discussies deel te nemen, een mede-bepaler van het beleid te zijn én tegenwicht te bieden aan de afvalverwerkers en de producenten, moet een enorme inspanning worden verricht. Een kleine organisatie als de AVU heeft daarvoor geen mensen genoeg. Uitbreiden kan, maar samenwerken is slimmer. Daarom heeft de AVU samen met de partner-organisaties ROVA (regio Zwolle) en Circulus (regio Deventer-Apeldoorn) de samenwerking CirkelWaarde opgezet, een samenwerking waarin gezamenlijk vorm en inhoud wordt gegeven aan duurzaamheid en aan de Circulaire Economie waarbij de beschikbare afvalstromen worden ingezet.

CirkelWaarde
grondstoffen alliantie

De focus ligt met name voor circulariteit hierbij op keukenafval en gft, oud papier, AEEA, textiel, en luiers. Er is het Expertisecentrum waarin kennis over afvalverwerking en recycling wordt vergaard en gebundeld, terwijl het Handelshuis gezamenlijke contracten aanbesteedt en beheert. Door deze samenwerking kunnen kosten die worden gemaakt ten behoeve van de uitbreiding van de kennis en ontwikkeling worden gedeeld en blijft deze kennis behouden voor de organisaties. Door gezamenlijke aanbestedingen staan de drie organisaties sterker ten opzichte van marktpartijen waardoor lagere tarieven en meer duurzaamheid kunnen worden behaald. De drie organisaties leveren aan CirkelWaarde een bijdrage in uren en euro’s.
Via CirkelWaarde nemen de medewerkers van de drie organisaties deel in activiteiten van landelijk opererende organisaties (NVRD, BKN, Agentschap.nl) en zijn zij aanspreekpunt voor organisaties als CBS, VNG en het Ministerie van IenM. Dit “netwerken” stelt de medewerkers in staat te participeren in en te anticiperen op bepaalde ontwikkelingen en invloed te hebben op die ontwikkelingen. Een recent voorbeeld is de betrokkenheid van CirkelWaarde in het overleg over uitgebreide producentenverantwoordelijkheid (UPV).
De AVU onderhoudt met de CirkelWaardepartners inmiddels dan ook een uitgebreid relatienetwerk met overheden en andere organisaties om te kunnen participeren in en anticiperen op de ontwikkelingen op afvalgebied. De AVU legt met CirkelWaarde in de regio verbindingen tussen kennisinstituten, brancheorganisaties, non-profitorganisaties en het bedrijfsleven ter bevordering en ontwikkeling van de Circulaire Economie en afvalpreventie. Het uiteindelijke doel is het hergebruik en effectief recyclen van afval en grondstoffen en het voorkomen van afval. Naast de inspanningen met CirkelWaarde zet de AVU ook in op afvalpreventie. Ook in 2024 zal hiervoor wanneer nodig externe expertise voor worden ingehuurd. Uiteindelijk moet een eigen AVU-medewerker deze taak geheel of gedeeltelijk gaan overnemen (Zie “Afval van Utrecht”, blz. 40).

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

CirkelWaarde voor de gemeenten

Samenwerking met resultaat!

De samenwerking van de AVU met de CirkelWaardepartners biedt kansen. Gezamenlijk breiden we de kennis van de afvalwereld uit en vergroten we de rol in de afvalketen waar het invloed betreft, maar ook gezamenlijk inkopen of aanbesteden biedt voordelen.
Zo is in 2022 begonnen met een uitruil van 25.000 ton gft met ROVA. HOVA-gft uit de regio Zwolle gaat normaliter naar een verwerker in Purmerend en het AVU-gft wordt deels verwerkt in Wijster. Dit betekent dat er door beide organisaties veel transportkilometers worden gemaakt. Door gebruik te maken van elkaars verwerkers, zonder dat contracten hiervoor behoeften te worden gewijzigd, worden nu jaarlijks zo'n 200.000 transportkilometers bespaard. Goed voor het milieu én de portemonnaie.

Ook zijn in 2022 contracten die ROVA en Circulus al in gezamenlijkheid hadden afgesloten voor de afvoer en de verwerking van de afvalstromen van de milieustraten, beschikbaar gekomen voor de AVU-gemeenten. In oorsprong beheert de AVU de milieustraatstromen niet, dat doen de gemeenten zelf. Aan de AVU-gemeenten wordt nu de mogelijkheid geboden dat CirkelWaarde de milieustraatstromen onderbrengt bij de reeds gecontracteerde transporteurs en verwerkers. CirkelWaarde besteedt die contracten periodiek aan. Maatwerk voor gemeenten, met plaatselijke of regionale transporteurs en verwerkers blijft mogelijk, CirkelWaarde ontzorgt de gemeenten en voert de contractonderhandelingen. Voor de AVU-gemeenten blijft de AVU het vertrouwde aanspreekpunt. Voor 2 AVU-gemeenten zijn op deze wijze in 2023 reeds flinke kostenbesparingen gerealiseerd. In 2023 zullen mogelijk meerdere gemeenten van deze mogelijkheid gebruik gaan maken.

Samenwerking met toekomst!

Bij aanbestedingen van de AVU, maar ook van collega-organisaties, blijkt telkens weer dat de marktwerking beperkt is. Dat heeft te maken met de beperkte overcapaciteit bij de verwerkers, waardoor grote tonnages die op de markt komen wanneer een contract afloopt, eigenlijk alleen door de verwerker kunnen worden gecontracteerd waar deze capaciteit vrijvalt. Men ziet dan ook weinig verschuiving van afval in de markt. Ook een nadeel van het huidige systeem is dat een organisatie afhankelijk is van de markttarieven die op het moment van aanbesteding gangbaar zijn. Deze kunnen laag, maar ook hoog zijn.
CirkelWaarde onderzoekt de mogelijkheid om de grote afvalstromen (rest, gft en grof) te bundelen en deze vervolgens te verdelen in kleinere volumes, die door meerdere verwerkers, - ongeacht de bestaande contracten die die verwerkers met andere organisaties hebben -, kunnen worden verwerkt. Hierdoor verwacht CirkelWaarde een betere marktwerking te creëren. Door jaarlijks een kleiner volume aan te besteden met variabele looptijden, - dus het totaal aan te besteden volume te spreiden over meerdere jaren en de tarieven vervolgens uit te middelen -, worden pieken en dalen in de verwerkingstarieven opgevangen en ontstaat er een door de jaren heen stabiel verwerkingstarief per deelstroom. De drie organisaties betalen dan gelijke tarieven voor gelijke deelstromen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel I: Programmabegroting 2024

Inleiding

De programmabegroting omvat in feite de kaders waarbinnen de AVU opereert, zijnde de contracten én de bedrijfsvoering. Aanbestedingen met een looptijd van circa 4 jaar of langer en de mogelijkheid om te verlengen, garanderen stabiliteit in de begrotingen. Grote veranderingen in de contractafspraken met betrekking tot de afvalstromen of wijziging ervan door externe factoren worden, indien deze tijdig bekend zijn, in de begrotingen verwerkt of er vinden na vaststelling van de begrotingen begrotingswijzigingen plaats. Per deelstroom en voor de bedrijfsvoering volgt hieronder een overzicht van de uitgangspunten.

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstromen die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de begroting. Met ingang van 2023 is door de Rijksoverheid naast de afvalstoffenbelasting ook een CO_2-heffing opgelegd. Momenteel bedraagt deze nog € 0,00 per ton te verbranden afval, echter dit bedrag zal met de jaren gaan oplopen.

Glas

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze deelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Oud papier

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze deelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Huishoudelijk textiel

In 2021 hebben 11 gemeenten interesse getoond in een door de AVU uit te schrijven aanbesteding van de verwerking van textiel, met als optie inzameling. Op basis van de aanbestedingsresultaten is gebleken dat een redelijke vergoeding per ton textiel mogelijk is. Per 1 januari 2023 is de producentenverantwoordelijkheid van toepassing. Dat wil niet zeggen dat deze al direct van invloed is op de gegunde opdracht, omdat met het van toepassing verklaren van de UPV feitelijk alleen de startdatum van de uitwerking en de effectuering van de afspraken tussen de producenten en de gemeenten is bepaald. De planning is dat in de periode 2023 tot 2025 de UPV wordt ingevuld. De invloed op de gegunde opdracht valt daarom nu nog niet te voorspellen. De AVU streeft ernaar de deelstroom textiel uiteindelijk in beheer te krijgen overgedragen van de gemeenten. Vooralsnog wordt textiel nog niet opgenomen in de programma- en de productbegroting voor 2024.

AVU-bedrijfsvoering

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de AVU-bedrijfsvoering die van invloed kunnen

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

zijn op de productbegroting.

Relatie met de productbegroting

Ter onderbouwing van de geraamde uitgaven in de programmabegroting, worden in de productbegroting de gegevens verstrekt per product, zoals de geraamde hoeveelheden te verwerken afval, de tarieven per eenheid, specificatie van de beheerskosten, de toerekening aan de gemeenten en de vereveningsregeling.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Programma's

Programma 1: Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft

Wat te doen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de AVU zorgdraagt voor een goede, reguliere en milieuverantwoorde verwijdering van het door de gemeenten ingezamelde huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval.

Realisatie (hoe)

De AVU heeft op 1 januari 2024 de volgende contracten voor de verwerking van huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval:

Afvalverwerking					
Omschrijving	Contract	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Verwerking restafval en grof restafval	AVR-Attero	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030
Verwerking gft	Attero	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030

Voor overslag en transport voor de regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal heeft de AVU een contract met AVR en als aandeelhouder DVO's met ROVA en BV Afvaloverslag afgesloten:

Afvaloverslag en -transport					
Omschrijving	Contract / DVO	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
O&T restafval en gft regio I	AVR	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030
O&T restafval en gft regio II	ROVA NV	1-1-1984	Onbepaalde tijd, opzegtermijn onbepaald		
O&T restafval en gft regio III	BV Afvaloverslag	1-1-2012	Onbepaalde tijd, opzegtermijn 2 jaar		

Met Stadsbedrijven Utrecht zijn er DVO's afgesloten inzake de inzameling van oude medicijnen en injectienaalden, maar ook voor de inzameling van luiers en incontinentiemateriaal. Met CirkelWaarde is de AVU een pilotproject gestart voor de verwerking van deze afvalstroom.

Oude medicijnen & injectienaalden en luiers & incontinentiemateriaal					
Omschrijving	Contract	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Inzameling oude med. & inj.	Stadsbedrijven	1-1-2025	31-12-2025	5x 1 jaar	31-12-2030
Inzameling luiers en incomat.	Stadsbedrijven	1-4-2022	30-6-2026	5x 1 jaar	30-6-2031

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Afvoer, hergebruik en verwerking van afval en grondstoffen	48.046.078	53.801.365	54.780.000
	• Vereveningsregeling	-	-	-
	• Advisering en ondersteuning van gemeenten	100.000	100.000	100.000
	• Personele kosten	330.000	300.000	300.000
Totaal		48.476.078	54.201.365	55.180.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	48.476.078	54.201.365	55.180.000
Totaal		48.476.078	54.201.365	55.180.000
Saldo		0	0	0

Verschillenanalyse

Om dezelfde grootheden te vergelijken, moeten in feite de programma's 1 én 2 worden vergeleken met programma 1 uit de begroting van 2023. Dan vallen de kosten in 2024 8,7% hoger uit (€ 4.225.249) dan de kosten in de begroting van 2023. Dit resultaat is de som van het indexeren van de tarieven en de minderopbrengst van het oud papier. De stijging van de tarieven is tweeledig. Een deel zou feitelijk al in 2023 moeten worden zijn verwerkt. Mogelijk is de begroting voor dat jaar te laag geraamd omdat op het moment van totstandkoming van die begroting, - eind 2021 -, de forse indexaties nog niet in beeld waren. Het andere deel van de kostenstijging kent zijn oorzaak in oplopende kosten voor logistiek en personeel en in de gebruikelijke indexatie van de contracten, die ook in 2024 wat hoger lijkt te worden.
Het is goed om de toegerekende personele kosten toe te lichten. Deze lijken in het overzicht te dalen met 10%, terwijl deze in werkelijkheid toenemen. Het betreft hier de toegerekende personele kosten die in 2023 € 330.000 bedroegen in één programma voor alle deelstromen. In 2024 is dit programma gesplitst in 2 programma's en dienen de personele kosten van de 2 programma's te worden opgeteld en bedragen derhalve voor 2024 € 350.000. Een stijging van € 20.000 of 6%.

Beleidsindicatoren
Gezien het beleidsarme karakter van de AVU-taken, zijn geen beleidsindicatoren voor dit programma geformuleerd. Wel wordt bij de aanbesteding van de opdrachten naar zoveel mogelijk duurzaamheid gestreefd, met name beperking van de CO_2-uitstoot, de duurzaamheid van het verwerkingsproces, uitstoot-arm transport en de transportafstand hebben hierbij de aandacht. Daarnaast maken PSO (de Prestatieladder Sociaal Ondernemen) en/of SROI (Social Return On Investment) altijd deel uit van de gunningscriteria.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Informatie en verwijzing

- De aan overslag, transport en verwerking van huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval verbonden kosten en baten zijn vermeld in hoofdstuk 2: Financieel beleid, in deel II: De productbegroting en in bijlagen 1.1 en 1.2;
- Een overzicht van het ingezamelde pmd in bijlage 1.5 is slechts ter informatie opgenomen ter vaststelling van de administratieve bijdrage;
- Een totaaloverzicht van de kosten wordt gegeven in bijlage 1.6;

Wijziging van de programma's

Omdat er een wijziging in de opzet van de programma's heeft plaatsgevonden en glas en oud papier in deze begroting in een apart programma zijn ondergebracht, kan er geen directe relatie met programma 1 in de begroting van 2023 worden gelegd. Het financiële verschil tussen 2023 en 2024 is hierdoor vertekend. Zoals bij de verschillenanalyse wordt opgemerkt, moeten de programma's 1 én 2 van deze begroting worden vergeleken met programma 1 uit de begroting van 2023.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Programma 2: Glas en Oud papier

Wat te doen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de AVU zorgdraagt voor een goede, reguliere en milieuverantwoorde verwijdering van het door de gemeenten ingezamelde glas en oud papier.

Realisatie (hoe)

Activiteit - omschrijving	Contract / DVO	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Inzameling papier	Remondis	1-1-2018	31-12-2021	2x 1 jaar	31-12-2023
Overslag, transport, verwerking papier	Smurfit Kappa	1-1-2022	31-12-2026	2x 1 jaar	31-12-2028
Inzameling glas	Stadsbedrijven	1-1-2018	31-12-2022	4x 1 jaar	31-12-2026
Overslag, transport, verwerking glas	Maltha	1-1-2021	31-12-2023	1x 1 jaar	31-12-2024

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Inzameling en verwerking van glas	-	626.730	590.000
	• Inzameling en verwerking van oud papier	-	-2.176.768	-2.095.000
	• Personele kosten	-	50.000	50.000
Totaal		-	-1.500.038	-1.455.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	-	-1.500.038	-1.455.000
Totaal		-	-1.500.038	-1.455.000
Saldo		-	0	0

Informatie en verwijzing

- De aan de inzameling, transport en verwerking van glas en oud papier en karton verbonden kosten en baten zijn vermeld in de bijlagen 1.3 en 1.4;
- Op het moment van het tot stand komen van deze begroting (januari 2023) zijn de papieropbrengsten fors gedaald ten opzichte van de opbrengsten die nog in de jaarrekening van 2021 konden worden genoteerd. Deze daling is het gevolg van een daling van de opbrengsttarieven per ton én een teruglopende ingezamelde hoeveelheid oud papier. De begrote hoeveelheid voor 2022 (57.585 ton) loopt in de jaarrekening 2022 terug naar 51.590 ton. Daarom wordt er voor 2024 bij de raming van de hoeveelheid oud papier eerder naar de jaarrekening 2022 gekeken, dan dat er wordt aangesloten op de waarschijnlijk te hoog geraamde hoeveelheid oud papier in de begroting van 2023. Gezien de volatiele papiermarkt en de periode welke tot 2024 nog moet worden overbrugd, wordt met betrekking tot de papieropbrengst conservatief geraamd. Op basis van berichten vanuit de oud papiermarkt wordt de eerdere lage geraamde opbrengst voor 2022 van € 65,00 per ton voor het jaar 2024 neerwaarts bijgesteld naar € 50,00 per ton.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

De contractueel overeengekomen bonus (= extra opbrengst) staat gedurende de contractperiode vast en kan daarom voor 2024 worden begroot op € 40,32 per ton oud papier.

Verschillenanalyse

Omdat er een wijziging in de opzet van de programma's heeft plaatsgevonden en glas en oud papier in deze begroting in een apart programma zijn ondergebracht, kan er geen relatie met eenzelfde programma in de begroting van 2023 worden gelegd. Wel is rekening gehouden met de dalende papieropbrengsten en de hogere kosten voor inzameling en transport voor beide afvalstromen.

Beleidsindicatoren
Gezien het beleidsarme karakter van de AVU-taken, zijn geen beleidsindicatoren voor dit programma geformuleerd. Wel wordt bij de aanbesteding van de opdrachten naar zoveel mogelijk duurzaamheid gestreefd, met name beperking van de CO_2-uitstoot, de duurzaamheid van het verwerkingsproces, uitstoot-arm transport en de transportafstand hebben hierbij de aandacht. Daarnaast maken PSO (de Prestatieladder Sociaal Ondernemen) en/of SROI (Social Return On Investment) altijd deel uit van de gunningscriteria.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Programma 3: Overhead

Wat te doen

Overhead betreft alle niet direct aan de programma's toe te rekenen kosten en baten.

Realisatie (hoe)

Het totaal aan beheerskosten bedraagt voor 2024 € 711.756, terwijl aan baten € 118.503 wordt verwacht. Van de directeur-secretaris wordt 0,7 fte en van de projectmanager/adviseur gemeenten en de projectmanager/adviseur circulaire economie worden van beiden 1,0 fte direct aan de programma's toegerekend, in totaal € 350.000. Daarnaast worden kosten voor inhuur van derden ten laste van de overige kosten begroot op € 100.000. Deze mogen conform de BBV ook worden toegerekend aan de programma's. In totaal kan naar schatting € 450.000 van de beheerskosten aan de programma's worden toegerekend, waardoor de uiteindelijke bruto-overhead op € 261.756 komt (beheerkosten minus de aan de programma's toegerekende kosten) oftewel 0,50% van het begrotingstotaal. Na verrekening van de administratieve vergoedingen (baten) voor glas en papier en verpakkingsafval, blijft netto over € 143.253.

Verschillenanalyse

In het oog springen de toegenomen huisvestingskosten als gevolg van de energiecrisis met € 7.000 en de bureaukosten met € 7.000 vanwege een intensievere digitale informatievoorziening voor de gemeenten middels de website van de AVU. Met een verwachte toename van de personele kosten met circa 8% tot 9% (in 2 jaar) komen de aan de overhead toe te rekenen personele kosten uiteindelijk € 8.376 hoger uit ten opzichte van 2023 (3,6%).

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Personele kosten	233.380	141.756	150.000
	• Huisvestingskosten	35.000	42.000	43.000
	• Bureaukosten	14.500	21.500	22.000
	• Overige kosten	54.000	56.500	60.000
Totaal		336.880	261.756	275.000
Baten	• Overige inkomsten	126.160	118.503	118.503
	• Bijdragen deelnemende gemeenten	210.720	143.253	156.497
Totaal		336.880	261.756	275.000
Saldo		0	0	0

Er zijn m.b.t. de bruto-overheadkosten geen beleidsfactoren gedefinieerd

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: Financieel beleid

§1. Omschrijving kosten en baten

Ruim 97% van de kosten die de AVU-begroting kent zijn de kosten voor de verwijdering en de verwerking van het gemeentelijke afval. Een kleine 3% betreft de beheers- en overige kosten. De baten zijn de bijdragen van de deelnemende gemeenten en dienen de kosten 100% te dekken. Los van de bijdragen van de gemeenten staat de uitbetaling van de opbrengsten van het glas en oud papier die eén op één worden doorberekend aan de gemeenten. De AVU is niet bedoeld om winst te maken.

De begroting van de AVU kent – behoudens een reservering voor onderhoud en risico voor de containers[2] – geen reserves of voorzieningen. Alle in enig jaar gemaakte kosten worden in datzelfde jaar verrekend met de deelnemende gemeenten. Omdat rente en dividend ROVA niet vooraf kunnen worden bepaald, worden deze op nihil vastgesteld.

Kosten voor overslag, transport en verwerking van huishoudelijke afval- en grondstoffen

De kosten van de AVU betreffende de overslag, transport en verwerking van de afvalstoffen worden bepaald door met derden gesloten overeenkomsten. Het is gebruikelijk dat in dit soort overeenkomsten bepalingen zijn opgenomen voor een jaarlijkse aanpassing van de tarieven aan de hand van een indexcijfer.

Beheerskosten

De beheerskosten bestaan voornamelijk uit uitgaven ten behoeve van het exploiteren van de bureau-organisatie, waarbij circa 80% niet direct beïnvloedbaar is, zonder gevolgen voor de organisatie. Het gaat hierbij om personele lasten, huisvesting en accountantskosten. Een conclusie is dat de personele kosten nauwelijks veranderen. Niet-personele kosten zijn markt- en economieafhankelijk. In het bijzonder zijn in de voorgaande jaren de accountantskosten fors toegenomen. Niet zozeer vanwege de stijgende tarieven, maar omdat de wetgever een steeds intensievere en meer uitgebreide controle vereist.

Personele lasten

Met de invoering van de WNRA volgt de AVU met ingang van 1 januari 2020 de Cao-sgo. Organisatie-eigen afspraken worden in een aanvullend handboek vastgelegd. De personele administratie is uitbesteed aan de afdeling HRM van RMN.

[2] Deze reservering is komen te vervallen met de overdracht van de containers en wordt in 2024 met de gemeenten verrekend.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§2. Inflatiecorrectie - indexatie / Meerjarenbegroting

Voor de meerjarenbegroting 2024 t/m 2027 gelden ongewijzigde kerngegevens zoals opgenomen in Hoofdstuk II en de Productbegroting. Waar nog geen indexatie kan worden berekend op de met derden gesloten overeenkomsten, gold jarenlang waar van toepassing een voorlopige indexatie van 2%, ongeveer gelijk aan de inflatie destijds. Echter, in de jaren 2022, 2023 en 2024 hebben we te maken en zullen we hoogstwaarschijnlijk te maken krijgen met veel hogere indexaties als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden. Voor deze jaren wordt, indien hieromtrent geen andere cijfers contractueel zijn vastgelegd, daarom een voorlopige index van 8% voor 2022-2023 en 5% voor 2023-2024 gehanteerd. Deze voorlopige indexeringen zijn gebaseerd op de momenteel bekende prijsverhogingen in de markt, waarbij van de gemiddelde inflatie over 2022 is uitgegaan en waarvan de verwachting is dat deze in 2023 wat lager zal liggen. In de meerjarenbegroting wordt ook rekening gehouden met een verdere stijging van de kosten voor de verwerking van brandbaar afval als gevolg van de indexatie van de verbrandingsbelasting. Daarnaast wordt de raming van de papieropbrengst op het conservatieve niveau van 2022 en 2023 doorgezet.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§3. Meerjarenbegroting 2024-2027

UITGAVEN	Rekening 2021 in €	Begroting 2023 in €	Begroting 2024 in €	Begroting 2025 in €	Begroting 2026 in €	Begroting 2027 in €
Verwijdering brandbaar afval, gft en pmd	43.235.021	47.596.544	53.223.819	54.192.000	55.283.000	56.360.000
Verwijdering glas en oud papier en containers	-	-	-1.500.038	-1.455.000	-1.455.000	-1.455.000
Verwijdering medicijnen en injectienaalden*	316.935	350.000	425.000	434.000	440.000	450.000
Infrastructurele kosten	73.073	74.534	77.546	79.000	81.000	82.000
Sorteeranalyses	129.800	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Personeelskosten	432.924	463.380	491.756	500.000	500.000	500.000
Huisvestingskosten	30.244	35.000	42.000	43.000	44.000	45.000
Bureaukosten	11.670	14.500	21.500	22.000	22.000	23.000
Overige kosten	170.519	154.000	156.500	160.000	160.000	170.000
	44.400.186	48.812.958	53.063.083	54.100.000	55.200.000	56.300.000
INKOMSTEN						
Bijdragen deelnemers	44.330.001	48.686.798	52.944.580	53.981.000	55.081.000	56.181.000
Rente opbrengsten en overige baten	207.713	126.160	118.503	119.000	119.000	119.000
	44.537.714	48.812.958	53.063.083	54.100.000	55.200.000	56.300.000

* In 2023 moet deze begrotingspost worden verhoogd met € 65.000, vanwege fors gestegen verwerkingskosten.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§4. Geprognosticeerde balans 2024-2027

Activa	31-12-2024	Passiva	31-12-2024
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	13.845	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.000
	14.100		14.100

Activa	31-12-2025	Passiva	31-12-2025
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	13.845	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.000
	14.100		14.100

Activa	31-12-2026	Passiva	31-12-2026
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	14.345	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.500
	14.600		14.600

Activa	31-12-2027	Passiva	31-12-2027
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	14.345	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.500
	14.600		14.600

(bedragen x € 1.000)

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§5. Verschillenanalyse

- De grootste hoeveelheden, - brandbaar afval en gft -, vertonen in vergelijking met die van 2023 geen spectaculaire stijging of daling. De hoeveelheden huishoudelijk restafval inclusief grof huishoudelijk restafval en gft-afval stijgen vrijwel niet. Hierbij moet wel worden gerealiseerd dat op de hoeveelheden die de AVU omzet, afwijkingen van de werkelijke hoeveelheden op de begroting van 2 à 3 % normaal zijn. Fluctuaties met deze percentages hebben geen grote invloed op de werkelijke kosten.

- De begroting voor 2024 voor de overslag, transport en verwerking van restafval, grof huishoudelijk afval, gft-afval, glas, papier en de overige kosten welke worden overgeslagen per ton, - zie "Meerjarenbegroting 2024 – 2027" -, komt € 4.250.125 (8,7%) hoger uit t.o.v. de begroting 2023. Hierbij moet worden opgemerkt dat de oorspronkelijke begrote bedragen voor 2023 nog niet zijn aangepast met een hogere index dan 2%, wat als gevolg van de economische en energiecrisis wel realiteit zal blijken te zijn. De verwachte index ligt tussen 5% en 8%.

- In 2022 is de opdracht voor inzameling en verwerking van oude medicijnen en injectienaalden aanbesteed door Stadsbedrijven Utrecht. Dit heeft tot een verhoging van de kosten geleid. Met name de verwerkingstarieven zijn fors gestegen. Deze kostenverhoging is in de begroting van 2023 nog niet verwerkt, dat verklaart het verschil van € 75.000 tussen de kosten voor 2023 en 2024.

- De verhoging van de beheerskosten in 2024 ten opzichte van 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere personele lasten, hogere huisvestingskosten en extra kosten voor digitalisering van de informatievoorziening voor de gemeenten.

- De begrote hoeveelheid verpakkingsglas voor 2024 daalt t.o.v. de begroting 2023 met 8%. Het is te vroeg om hierover conclusies te trekken. In 2021 werd nog circa 30.000 ton ingezameld, in 2022 was dat ongeveer 28.500 ton. De conclusie dat in de coronaperiode meer verpakkingsglas op de markt is gekomen, lijkt juist. In 2022 is hierop een correctie geweest én bijkomend een correctie vanwege de verminderde economische omstandigheden in dat jaar. Of de neerwaartse trend zich doorzet, daar is mogelijk pas medio 2023 iets van te zeggen. Een aantrekkende economie kan zomaar weer een stijging van de hoeveelheid verpakkingsglas laten zien.

- De hoeveelheid oud papier daalt met 10% ten opzichte van de begroting 2023. Net als bij glas geldt dat de hoeveelheden van 2021 en 2022 worden betrokken bij de berekening van de hoeveelheden voor 2024. Juist 2022 laat een scherpe daling zien als gevolg van minder papierverbruik en minder verpakkingen. Uiteraard is herstel mogelijk. De papieropbrengst wordt vanwege de daling in 2022, voor 2024 conservatief geraamd op € 50,00 per ton, omdat de oud-papiermarkt nog steeds volatiel blijkt. De contractueel vastgelegde bonus staat vast op € 40,32. De totale begrote opbrengsten komen wel € 2.147.604 lager uit dan begroot in 2023.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 3: Overige informatie

§1. Inleiding

Op grond van de comptabiliteitsvoorschriften en het Besluit Begroting en Verantwoording dient in de begroting een aantal verplichte paragrafen te worden opgenomen. Dit betreft:

a. Weerstandsvermogen en risicobeheersing;
b. Bedrijfsvoering;
c. Verbonden Partijen;
d. Treasury c.q. financiering;
e. Onderhoud van kapitaalgoederen;
f. Grondbeleid;
g. Lokale heffingen.

De verplichte paragrafen onder e., f. en g. zijn niet van toepassing op de gemeenschappelijke regeling AVU.

§2. Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen kan worden gedefinieerd als het vermogen van de AVU om eventuele financiële risico's op te kunnen vangen.

Zoals al eerder aangegeven kent de gemeenschappelijke regeling AVU - behoudens een voorziening voor onderhoud en risico voor de glas-, papier-, verpakkingsafval- en textielcontainers - geen verdere reserves of voorzieningen. Dit betekent dat eventuele tegenvallers direct worden verrekend met de deelnemende gemeenten. Zie hoofdstuk 2: Financieel Beleid.

De vraag is of er tegenvallers te verwachten zijn. De overslag, het transport en de afvalverwerking zijn tot en met 2026 zeker gesteld. Ook de tarieven kunnen geen onverwachte tegenvallers opleveren. Deze staan vast tot eind 2026 en kunnen uitsluitend worden aangepast door middel van een jaarlijkse indexatie. Wanneer toch tariefsaanpassingen plaatsvinden, zal deze via een wijziging in de begroting worden verwerkt. Voorts worden bij het sluiten van de overeenkomsten de risico's contractueel bij de opdrachtnemer neergelegd. Als er al een tegenvaller kan ontstaan is dit veelal het gevolg van nieuw Rijksbeleid met name op het belastinggebied. Het moge duidelijk zijn dan tegenvallers met name in de tarieven als gevolg van verhogingen als uitkomst van een aanbesteding of van verhoging van Rijksbelastingen niet worden gedefinieerd als risico's waarvoor een weerstandsvermogen moet worden aangehouden.
Vanwege de directe doorbelasting van de kosten aan de deelnemende gemeenten, houdt de AVU reserves noch weerstandsvermogen aan.

De belangrijkste conclusie die uit de nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing (vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 6 juli 2022) kan worden getrokken, is dat een discontinuïteit in de

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

afvoer en de verwerking van met name het huishoudelijk en het grof huishoudelijk restafval en het gft-afval kan worden begroot op een financieel risico van maximaal circa € 6,00 per ton restafval en gft-afval. Indien de gemeenten een voorziening willen treffen in de risicoparagraaf van de gemeentebegroting, is dit het bedrag waarmee rekening kan worden gehouden.

De Nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing wordt eens per 5 jaar geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

Volgens de BBV moeten in deze paragraaf Weerstandsvermogen de kengetallen netto schuldquote (gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen), solvabiliteitsratio en de structurele exploitatieruimte zijn benoemd. Omdat de AVU geen winstoogmerk heeft en niet van tevoren bekend is of er op 1 januari 2024 sprake is van vorderingen op of van gemeenten, worden deze op 0 begroot en in de jaarrekening berekend op basis van de dan bekende bedragen.

§3. Bedrijfsvoering

De personele bezetting van de AVU is vastgesteld op vijf formatieplaatsen, zijnde 1 directeur-secretaris, 1 projectmanager, 1 beleidsmedewerker, 1 financieel-economisch medewerker en 1 administratief (secretarieel) medewerker. Van deze formatieplaatsen worden alleen de directeur-secretaris, de projectmanager en de beleidsmedewerker met een vaste medewerker ingevuld.

Voor het financieel beheer huurt de AVU een extern bureau in. Dit bureau heeft 2 medewerkers voor de AVU ter beschikking, zodat financiële ondersteuning altijd is geborgd. De inhuur bedraagt gemiddeld een dag per week.

Het dynamisch archief en het statisch archief van de AVU worden beheerd door het Archief Eemland en zijn daar ook fysiek ondergebracht. De AVU huurt circa 1 dag per maand een archivaris in van het bedrijf DOX-Support. De kosten voor de inhuur worden ten laste van de post personeelskosten gebracht.

De salarisverwerking verloopt via RMN en wordt extern uitgevoerd door het bedrijf IJK uit Heerlen. De uitbetalingen worden door de AVU zelf gedaan.

§4. Verbonden Partijen

De AVU heeft bestuurlijke en financiële belangen bij een aantal verbonden partijen. Ten eerste zijn dat uiteraard de in de provincie Utrecht gelegen gemeenten, die deelnemen in de AVU, 25 in totaal. Bij het toetredingsbesluit in 1983/1984 hebben de gemeenten gelijktijdig hun bevoegdheden (zorgplicht) op het gebied van de verwijdering van huishoudelijke afvalstoffen overgedragen aan dit openbaar lichaam.

De deelnemende gemeenten hebben als oprichters vanzelfsprekend een grote inbreng in het door AVU te voeren beleid. Zo hebben zij inspraak in de begroting alvorens deze door het Algemeen Bestuur wordt vastgesteld. Daarnaast is elke gemeente vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur,

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

het orgaan dat de besluiten neemt over onder meer het aangaan van contracten en het beleid. Uit dit Algemeen Bestuur wordt vervolgens een Dagelijks Bestuur gevormd dat onder meer als taak heeft de aansturing van de ambtelijke organisatie. Voor besluiten die een grote invloed hebben op het gemeentelijk beleid of de gemeentelijke financiën, worden de raden geïnformeerd en geconsulteerd.
Voorts heeft de AVU een belang in ROVA en in de BV Afvaloverslag. Van beide organisaties is de AVU-aandeelhouder. De voorzitter van de AVU is commissaris bij de BV Afvaloverslag. De directeur van de AVU woont de aandeelhoudersvergaderingen van de BV Afvaloverslag en ROVA bij. ROVA verzorgt voor AVU voor de regio Amersfoort-gemeenten het overladen en transporteren van het restafval, het grof huishoudelijk afval, het gft-afval en het pmd-afval. De BV Afvaloverslag verzorgt dit in Ede voor de regio Veenendaal-gemeenten.

Het aandeelhouderschap van de AVU in ROVA en de BV Afvaloverslag versterkt de AVU in haar inkooppositie (gelijke kansen voor iedereen en stimulering marktwerking) bij de verwerking van afval. Beide partijen vinden de betrokkenheid van AVU van belang en voor AVU zijn er geen financiële en bestuurlijke nadelen aan verbonden. In tegendeel: AVU profiteert bij goede resultaten mee van dividenduitkeringen. In de onderstaande tabel worden de belangrijkste kengetallen weergegeven die bij het opstellen van deze begroting bekend zijn.

Verbonden partij / Vestigingsplaats	ROVA / Zwolle	BV Afvaloverslag / Ede
Eigen vermogen 01-01-2022	40.320	18
Eigen vermogen 31-12-2022	nnb	18
Vreemd vermogen 01-01-2022	41.765	488
Vreemd vermogen 31-12-2022	nnb	nnb
Resultaat 2022	nnb	0

Bedragen x € 1.000

§5. Treasury c.q. financiering

5.1. Algemene ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de belangrijkste ontwikkelingen geschetst binnen de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht die invloed kunnen hebben op de treasuryfunctie, de financiële posities en de geldstromen. Dit zijn :

- Externe ontwikkelingen : internationale economische indicatoren en de ontwikkeling op de Europese geld- en kapitaalmarkt. De gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is ongevoelig voor externe ontwikkelingen omdat kosten één op één aan deelnemers worden doorberekend.
- Verwachte wijzigingen in wet- en regelgeving : de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is ongevoelig voor wijzigingen in wet- en regelgeving.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

- Kostenverhogingen hieruit voortvloeiend worden één op één doorberekend aan de deelnemers.
- Debiteurenrisico : de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is gevoelig voor dit risico. Aangezien de debiteuren alleen de deelnemende gemeenten zijn, is dit risico praktisch verwaarloosbaar.

5.2. Treasurybeheer

5.2.*1. Risicobeheer*

In de Verordening Financieel beleid c.a. zijn in het kader van het risicobeheer regels vastgelegd met betrekking tot het aantrekken van geldmiddelen of het uitzetten ervan. Conform deze verordening :

- Zullen slechts leningen uit hoofde van de publieke taak worden verstrekt aan door het Algemeen of Dagelijks Bestuur goedgekeurde derde partijen;
- Zal de uitzetting van middelen uit hoofde van de treasuryfunctie niet gericht zijn op het genereren van inkomsten door het lopen van overmatig risico;
- Is het gebruik van derivaten niet toegestaan.

- Bij de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht zijn de volgende risico's actueel:

- Renterisico van de vlottende schuld;
- Kredietrisico van de verstrekte gelden;
- Debiteurenrisico met betrekking tot de achtergestelde lening aan de N.V. ROVA Holding;
- Investeringsrisico inzake de deelnemingen in de N.V. ROVA Holding en de BV Afvaloverslag.

Het renterisico van de vlottende schuld wordt in de navolgende tabel weergegeven:

Kasgeldlimiet	Bedragen per jaar
Omvang begroting 2024	€ 53.063.083
1. Toegestane kasgeldlimiet - in bedrag	€ -
2. Omvang vlottende schuld - kredietinstellingen	€ -
3. Vlottende middelen - kredietinstellingen	€ -
Toets kasgeldlimiet	
4. Totaal netto vlottende schuld (2-3)	€ -
Toegestane kasgeldlimiet (1)	€ -
Ruimte (+)/Overschrijding (-); (1-4)	€ -

Het kredietrisico van de verstrekte gelden wordt in de navolgende tabel weergegeven:

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Risicogroep	Hypothecaire zekerheid	Restantschuld in x%
Gemeenten	Nee	-
Overheidsinstellingen	Nee	-
Totaal	-	-

5.2.2. Financiering

In het begrotingsjaar 2024 zullen geen nieuwe leningen worden opgenomen. Omdat hiervoor kosten in rekening worden gebracht, houdt de AVU geen rekening-courantkrediet aan bij de Bank Nederlandsche Gemeenten. Met een adequate liquiditeitsplanning behoeft normaliter geen gebruik te worden gemaakt van een rekening-courantkrediet. Wanneer een krediet toch op enig moment nodig blijkt, kan altijd een kortlopend krediet worden aangevraagd en zullen rentekosten genomen moeten worden. In het begrotingsjaar 2024 zal financiering uit hoofde van crediteuren op hetzelfde niveau zijn als in voorgaande jaren.

5.2.3. Uitzetting

Op 21 februari 2001 heeft het bestuur een achtergestelde lening van € 69.882 met een looptijd van 10 jaar verstrekt aan N.V. ROVA Holding met een mogelijkheid van een éénzijdige verlenging met 10 jaar door ROVA. De rente bedraagt op jaarbasis 8%. In 2020 heeft ROVA aangegeven de lening te willen continueren op basis van een looptijd van 5 jaar. De AVU is hiermee akkoord gegaan.

5.2.4. Relatiebeheer

In het begrotingsjaar 2024 zullen naar verwachting geen belangrijke wijzigingen in de relatie met de BNG optreden.

5.2.5. BBV, Uniforme basisset van financiële kengetallen (Bedragen x € 1000)

Begroting 2024	**Verloop van de kengetallen**					
Kengetallen:	**Jaarrekening 2021**	**Begroting 2024**	**Begroting 2024**	**Begroting 2025**	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**
netto schuldquote	0	0	0	0	0	0
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	0	0	0	0	0	0
solvabiliteitsratio	0	0	0	0	0	0
structurele exploitatieruimte	0	0	0	0	0	0
grondexploitatie	0	0	0	0	0	0
belastingcapaciteit	0	0	0	0	0	0

5.2.*6. BBV, Inzicht in de toerekening van de rente aan de taakvelden*

Vanuit het taakveld *Treasury* dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de toerekening

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

van de rente aan de verschillende taakvelden geschiedt. Omdat de AVU-begroting slechts één taakveld betreft, wordt hiervoor verwezen naar de Meerjarenbegroting 2024 - 2027 in hoofdstuk 2.

5.3. Kasbeheer

Het kasbeheer wordt voortgezet in lijn met voorgaande jaren. De totale kosten volgens de begroting 2024 ad € 53.063.083 worden onder verrekening van overige inkomsten en rentebaten doorberekend aan deelnemende gemeenten door facturering middels voorschotnota's per kwartaal. Verschillen tussen het totaal van de voorschotnota's en het totaal af te rekenen bedrag worden met de betreffende gemeenten afgewikkeld na de vaststelling van de jaarrekening over 2024 door het Algemeen Bestuur.

5.4. Organisatie

Naar verwachting zullen in 2024 geen aanpassingen plaatsvinden in de administratieve organisatie en interne controle, zoals vastgelegd in de " Verordening Financieel Beleid c.a.".

5.5. Informatievoorziening

Naar verwachting zullen in 2024 geen aanpassingen plaatsvinden in de informatie en systemen voor het beheer van de treasuryfunctie.

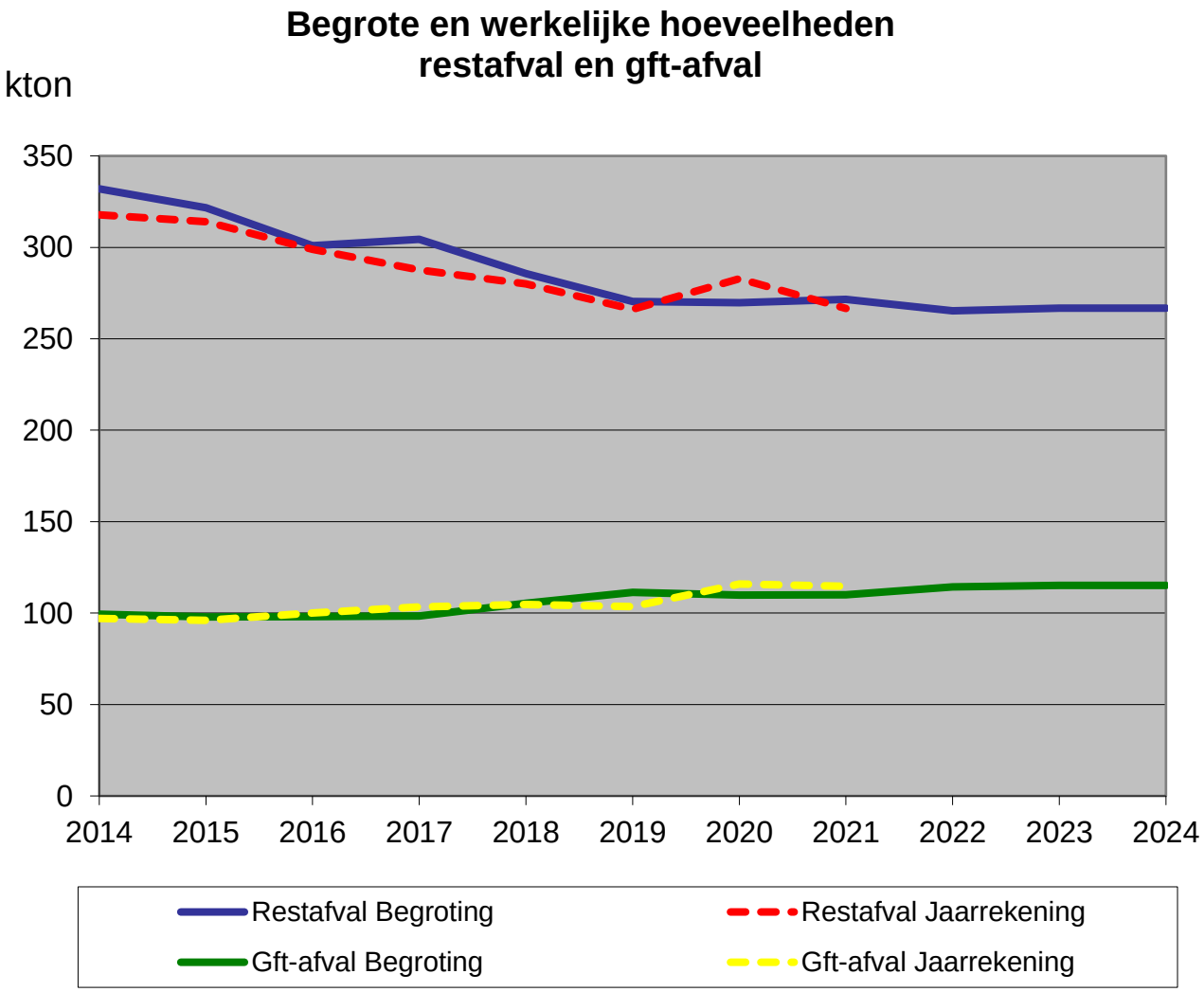
Soest, 28 juni 2023,

het Algemeen Bestuur van de AVU,

De secretaris,	De voorzitter,
Was getekend	Was getekend
F.A. van Dijk	G.J. Spelt

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden



Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel II: Productbegroting

Inleiding

Voor de opstelling van de productbegroting worden de afvalhoeveelheden zo goed mogelijk benaderd aan de hand van de meest recente registraties van hoeveelheden. Ook worden de begrotingsgegevens vergeleken met de vastgestelde jaarcijfers van 2021 en de voorlopige jaarcijfers van 2022, met in acht name van mogelijke beleidswijzigingen van gemeenten. Uiteraard hebben de gemeenten de mogelijkheid om de hoeveelheden aan te passen voordat de begroting wordt vastgesteld.
Daarnaast gelden de contracttarieven, al dan niet geïndexeerd. De berekening van de indexatie is vastgelegd in de contracten, maar de benodigde gegevens (CPB, NEA) voor de berekening van de indexatie 2024 zijn op het moment dat deze begroting tot stand komt, nog niet voorhanden. Daarom worden de voor 2023 bekende tarieven geïndexeerd met een voorlopig percentage. De afgelopen jaren was 2% gebruikelijk, echter als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden, is de voorlopige indexatie om te komen tot de tarieven voor 2024 berekend op 5% *(zie kader).*

> *"De energie- en grondstoffencrisis en het gebrek aan personeel (voornamelijk chauffeurs) in 2022 drijven de diverse tarieven fors op. Het is lastig inschatten of deze tendens zich tot in 2024 voortzet. Hierbij geldt dat van de laatst bekende tarieven voor 2022 en 2023 wordt uitgegaan, waarbij zal worden gekeken of sommige tarieven meer dan gemiddeld dienen te worden geïndexeerd. Vooralsnog kan worden aangehouden dat de gemiddelde indexatie over 2023 8% en over 2024 5% bedraagt".*

Tevens moet al in 2022 een inschatting worden gemaakt van mogelijke overige kostenstijgingen in 2024, terwijl hierover meestal nog geen gegevens die aan die raming ten grondslag kunnen liggen, voorhanden zijn. Deze gegevens komen meestal pas beschikbaar, ná het tot stand komen van de ontwerp-begroting. Ook hier geldt dat de buitengewone economische omstandigheden een andere dan de gebruikelijke indexatie van 2% vereisen. Daarom wordt voor 2024 waar nodig een kostenstijging van 10% aangehouden ten opzichte van het jaar 2022.
In 2024 moet ook geld beschikbaar zijn voor de deelname in de samenwerking CirkelWaarde en voor de stimulering van de Circulaire Economie én afvalpreventie in de regio. Een inschatting voor de genoemde activiteiten samen is € 1,77 per ton restafval en gft, omgerekend in totaal 1,3% van de AVU-begroting. Deze kosten worden in de begrotings-tarieven voor restafval en gft verwerkt.

Uitgangspunten van de productbegroting

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2024 geen significante wijzigingen voorzien in de te begroten hoeveelheden ten opzichte van de geregistreerde hoeveelheden in 2022 en de begrote hoeveelheden voor 2023. De toe te passen tarieven voor overslag, transport en verwerking zijn geïndexeerd conform de contracten.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Glas

Er worden voor 2024 geen significante wijzigingen voorzien in de te begrote hoeveelheden. De toe te passen tarieven zijn conform contract. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2022 met een indexatie van 8% voor 2023 en 5% voor 2024. De kosten voor overslag en transport naar de verwerker Maltha in Heijningen worden met respectievelijk 5% en 5% voor 2023 en 2024 geïndexeerd, omdat de verwachting is dat het transporttarief over water wat minder snel stijgt dan het tarief van het wegtransport, vanwege de grotere hoeveelheden die over water in één keer kunnen worden vervoerd.

Oud papier

In 2021 is de verwerking van het oud papier opnieuw aanbesteed. Per 1 januari 2022 verzorgt het bedrijf Smurfit Kappa Recycling BV uit Renkum de verwerking van het oud papier. Omdat deze contracten uitgaan van de Marktprijs Oud papier met hierop een bonus, verandert dit voor wat betreft de begrotingssystematiek niets aan de productbegroting.
Wel is in de afgelopen jaren gebleken dat de (oud) papiermarkt fors reageert op externe factoren. In het verleden daalden de opbrengsten als gevolg van een marktoverschot toen China de import stopte, terwijl twee jaren later het marktoverschot was overgegaan naar een markttekort vanwege de toegenomen vraag naar verpakkingen. Ten tijde van het opstellen van deze begroting, - oktober 2022 -, is de oud papierprijs in enkele maanden met 50% gedaald. Als gevolg van explosief stijgende energiekosten en een afnemende verpakkingsvraag zijn enkele verwerkingsfabrieken in Europa stilgelegd en stagneert daardoor de vraag naar oud-papier. De fabrieken die nog wel oud papier verwerken krijgen meer dan voldoende aanbod. Het is niet ondenkbaar dat in het begrotingsjaar 2024 de situatie weer geheel anders is. Een waarschuwing voor de volatiliteit van de oud papiermarkt blijft dus ook voor 2024 van kracht.
De negatieve opbrengstontwikkeling welke in 2022 is ingezet lijkt verder door te werken in 2023 en mogelijk ook in 2024. Daarom begroot de AVU de opbrengst van het oud papier ook in 2024 conservatief. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2022 met een indexatie van 8% voor 2023 en 5% voor 2024.

Huishoudelijk textiel

De AVU schreef medio 2022 een textielaanbesteding uit voor 11 AVU-gemeenten. Omdat de textielstroom niet aan de AVU is overgedragen en het dus gemeentelijke contracten betreft én nog niet de benodigde gegevens beschikbaar zijn, wordt deze deelstroom niet cijfermatig in de productbegroting voor 2024 opgenomen. Wel is een paragraaf aan textiel gewijd, daar de begeleiding van de contracten een AVU-activiteit is.

AVU-bedrijfsvoering

Omdat de CAO-onderhandelingen voor 2023 nog niet zijn afgerond valt hierover en over de personele kosten van 2024 nog weinig te zeggen. Het lijkt er momenteel op dat de personele kosten in 2024 met zo'n 8 tot 10% ten opzichte van 2022 naar boven worden bijgesteld. Daar deze slechts

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

0,9% van de totale begroting uitmaken, zal dit slechts een marginale invloed hebben. Daarnaast is de verwachting dat de huur- en servicekosten zullen stijgen en dat er meer kosten zullen moeten worden besteed aan een verbeterde digitale informatieverstrekking aan de gemeenten. Ook worden in 2024 2 laptop-computers vervangen. Gedeeltelijke dekking voor die kosten wordt gevonden in de daling van de kosten voor de financiële ondersteuning. Met enkele kleine verschuivingen binnen de beheerskosten en de indexatie indachtig, blijven de totale beheerskosten in lijn met die van voorgaande jaren.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Hoeveelheden, tarieven en kosten

§1. Hoeveelheden per AVU-deelnemer

Deelnemer	Overslagstation	H.H. rest-afval	H.H. Grof-afval	G.F.T. afval	Totaal
Regio I: Utrecht					
Bunnik	Utrecht	2.500	450	1.900	4.850
De Bilt	Utrecht	5.500	1.300	6.300	13.100
De Ronde Venen	Utrecht	8.150	850	4.900	13.900
Driebergen (U.H.)	Utrecht	1.250	190	2.740	4.180
Houten	Utrecht	6.800	1.300	5.150	13.250
IJsselstein	Utrecht	5.900	900	2.800	9.600
Lopik	Utrecht	1.750	550	1.900	4.200
Montfoort	Utrecht	2.250	200	1.850	4.300
Nieuwegein	Utrecht	13.950	1.600	4.250	19.800
Oudewater	Utrecht	1.400	150	1.500	3.050
Stichtse Vecht	Utrecht	11.550	1.850	5.900	19.300
Utrecht	Utrecht	91.000	11.250	13.250	115.500
Wijk bij Duurstede	Utrecht	2.550	450	3.400	6.400
Woerden	Utrecht	8.050	550	4.800	13.400
Regio II: Amersfoort					
Amersfoort	Amersfoort	27.900	4.050	12.100	44.050
Baarn	Amersfoort	3.550	650	3.050	7.250
Bunschoten	Amersfoort	2.750	1.250	2.800	6.800
Eemnes	Amersfoort	1.250	150	1.300	2.700
Leusden	Amersfoort	2.000	450	3.150	5.600
Maarn (U.H.)	Amersfoort	620	90	1.190	1.900
Soest	Amersfoort	6.400	1.000	6.450	13.850
Woudenberg	Amersfoort	1.180	20	2.150	3.350
Zeist	Amersfoort	11.050	1.800	7.050	19.900
Regio III: Veenendaal					
Amerongen (U.H.)	Ede	530	90	1.190	1.810
Doorn (U.H.)	Ede	1.750	190	1.490	3.430
Leersum (U.H.)	Ede	1.550	190	1.390	3.130
Renswoude	Ede	400	110	800	1.310
Rhenen	Ede	2.800	450	2.500	5.750
Veenendaal	Ede	6.600	1.750	7.900	16.250
Totaal-generaal		232.930	33.830	115.150	381.910

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§2. Tarieven voor AVU-deelnemers

1.1. AVU-tarieven voor afvalverwerking

De begrotingstarieven voor het verbranden van restafval en na te scheiden restafval zijn gelijk en zijn voortgekomen uit de recente aanbesteding uit 2019/2020. De begrotingstarieven zijn berekend op basis van de kosten voor de verwerking van het huishoudelijk restafval, het na te scheiden restafval en het grof huishoudelijk restafval, vermeerderd met de afvalstoffenbelasting die voor de Rijksoverheid door de verwerkers wordt geïnd en de verdere te verrekenen kosten. Het begrotingstarief voor het gft-afval is gelijk aan het verwerkingstarief met de te verrekenen kosten omdat daarin de afvalstoffenbelasting al is verrekend. De verwerkingstarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Afvalverwerkingstarieven in € per ton in 2024 (exclusief afvalstoffenbelasting)	Restafval verbranden	Restafval nascheiden	Grof hh. afval	GFT-afval
Alle AVU-gemeenten	88,33	88,33	217,03	69,82

Onder de voorwaarde dat het na te scheiden huishoudelijk restafval niet uit bronscheidings-gemeenten of -gebieden mag komen (dus 100% nascheiding van pmd), verleent AVR een korting van € 7,13 per ton na te scheiden huishoudelijk restafval, omdat de kosten voor de nascheidingsbewerking worden gedragen door het Afvalfonds. De korting die AVR verleent, komt aldus ten gunste van de nascheidende gemeenten, omdat een deel van het door die gemeenten aangeleverde restafval in feite pmd is en niet wordt verbrand.

1.2. AVU-tarieven voor overslag en transport

De tarieven voor overslag en transport van de overslaglocatie Utrecht komen voort uit de recente aanbesteding uit 2019 en zijn geïndexeerd met als peiljaar 2021. De tarieven voor overslag en transport van ROVA en BV Afvaloverslag zijn gebaseerd op de werkelijke tarieven voor 2023 met een voorlopige index van 5% voor 2024.

Tarieven voor overslag en transport in €/ton vanaf	Utrecht	Amersfoort	Ede
Huishoudelijk restafval naar AVR Rozenburg	18,14	-	-
Huishoudelijk restafval naar Attero Wijster		32,89	19,34
GFT-afval naar Attero Wijster	27,01	-	-
GFT-afval naar Attero Wilp	19,33	16,64	19,34
Grof huishoudelijk afval af Van Vliet Nieuwegein	-	-	-
Grof huishoudelijk afval naar Van Vliet Nieuwegein	-	18,09	19,34

<u>Toelichting op de afvalstoffenbelasting :</u>
In het Belastingplan 2021 is de afvalstoffenbelasting voor 2021 vastgesteld op € 33,15 per ton te verbranden afval. Tevens is medegedeeld dat de tarieven in de jaren hierop volgend, zullen stijgen, echter hierover is nog niets verder bekend gemaakt. Voor het begrotingsjaar 2023 is het tarief vastgesteld op € 35,70. Geïndexeerd voor 2024 wordt het tarief dan € 36,41.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§3. Tarieven en kosten voor huishoudelijk rest- en grof afval

Uitgaande van de door de gemeenten opgegeven hoeveelheden huishoudelijk restafval en grof huishoudelijk restafval (gezamenlijk ook : brandbaar afval) en de verschillende AVU-tarieven per regio voor overslag, transport en verwerking zijn de gewogen gemiddelde tarieven berekend en in de onderstaande tabel weergegeven :

Brandbaar afval	Hoeveelheid ton	Tarief 2024 € per ton	Kosten 2024 €
Regio I: Utrecht			
Huishoudelijk restafval O en T	162.600	18,14	2.949.410
Huishoudelijk restafval verwerken	162.600	90,10	14.650.346
Grof huishoudelijk restafval verwerken	21.590	218,81	4.724.072
Regio II: Amersfoort			
Huishoudelijk restafval O en T	56.700	32,89	1.864.863
Huishoudelijk restafval verwerken	56.700	90,10	5.108.700
Grof huishoudelijk restafval O en T	9.460	18,09	171.131
Grof huishoudelijk restafval verwerken	9.460	218,81	2.069.927
Regio III: Veenendaal			
Huishoudelijk restafval O en T	13.630	19,34	263.604
Huishoudelijk restafval verwerken	13.630	90,10	1.228.070
Grof huishoudelijk restafval O en T	2.780	19,34	53.765
Grof huishoudelijk restafval verwerken	2.780	218,81	608.287
Totaal	266.760		33.692.177
Gemiddeld gewogen tarief HRA excl. ASB		**111,90**	
Gemiddeld gewogen tarief HRA incl. ASB		**148,31**	
Gemiddeld gewogen tarief GHA excl. ASB		**225,46**	
Gemiddeld gewogen tarief GHA incl. ASB		**252,77**	

- In dit tarief is de afvalstoffenbelasting inbegrepen.
- Restafval verbranden en nascheiden gaat tegen hetzelfde tarief
- Conform het besluit van het Algemeen Bestuur van 1 juli 2020 wordt met ingang van 1 januari 2022 een apart tarief voor de verwerking van grof huishoudelijk afval in de begroting gehanteerd.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§4. Tarieven en kosten voor gft-afval

Uitgaande van de door de gemeenten opgegeven hoeveelheden gft-afval en de verschillende AVU-tarieven per regio voor overslag, transport en verwerking zijn de gewogen gemiddelde tarieven berekend en in de onderstaande tabel weergegeven :

gft-afval	Hoeveelheid ton	Tarief 2024 € per ton	Kosten 2024 €
Regio I: Utrecht			
gft-afval O en T	60.640	29,75	1.804.050
gft-afval verwerken	60.640	71,59	4.341.240
Regio II: Amersfoort			
gft-afval O en T	39.240	16,64	652.954
gft-afval verwerken	39.240	71,59	2.809.206
Regio III: Veenendaal			
gft-afval O en T	15.270	19,34	295.322
gft-afval verwerken	15.270	71,59	1.093.185
Totaal	115.150		10.995.957
Gemiddeld gewogen tarief gft-afval		**95,49**	

§5. Kosten injectienaalden/oude medicijnen

Voor de begroting 2024 is uitgegaan van de begroting voor 2023. Op basis van de werkelijke kosten zijn voor dat jaar in overleg met Stadsbedrijven Utrecht de tarieven aangepast. Voor 2024 geldt een
indexatie voor een toegenomen hoeveelheid, lonen, brandstof en verwerkingskosten van 2%. Er worden geen wijzigingen in de DVO en de regeling verwacht. De verrekening met de gemeenten geschiedt op basis van het aantal tonnen brandbaar afval en gft-afval.

Kosten van de regeling € 425.000

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§6. Infrastructurele kosten

Deze vergoeding is bestemd voor het gebruik van de wegen en infrastructuur rond de overlaadstations Utrecht en Nieuwegein. De vergoeding bestaat uit een vast bedrag dat ieder jaar wordt geïndexeerd voor inflatie. Rekening houdend met een inflatie van 2% per jaar wordt de vergoeding in 2024 € 77.546. Deze vergoeding wordt op basis van de aangeleverde tonnages verdeeld over de overslaglocaties Utrecht en Nieuwegein, en bedraagt € 67.341 voor Utrecht en € 10.205 voor Nieuwegein.

Kosten van de vergoeding	€ 77.546

§7. Kosten sorteeranalyses

Jaarlijks worden 56 sorteeranalyses uitgevoerd, op basis van een meerjarige aanbesteding. De verrekening geschiedt op basis van het aantal sorteeranalyses per gemeente.

Kosten van de sorteeranalyses	€ 125.000

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: Beheerskosten

UITGAVEN

1.	*Personeelskosten*		**€ 491.756**
	Salarissen	€ 388.756	
	Financiële administratie en archivaris	€ 66.000	
	Mobiliteit	€ 35.000	
	Representatie	€ 2.000	
2.	*Huisvestingskosten*		**€ 42.000**
	Huur en servicekosten		
3.	*Bureaukosten*		**€ 21.500**
	Bureaubenodigdheden/kantoorartikelen	€ 3.000	
	Automatisering en website	€ 15.000	
	Telefoonkosten	€ 3.500	
4.	*Overige kosten*		**€ 156.500**
	Onderzoek en adviezen	€ 100.000	
	Accountant	€ 40.000	
	Overige kosten	€ 16.500	
	TOTAAL BEHEERSUITGAVEN		**€ 711.756**

INKOMSTEN

5.	*Aandeel in de beheerskosten voor papier, glas en pmd*	**€ 118.503**
	NETTO BEHEERSKOSTEN	**€ 593.253**

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert

Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik

Per 1 april 2020 zijn de post-collection-contracten voor pmd overgedragen aan RKN. Deze organisatie handelt de gehele verpakkingsketen vanaf de acceptatie op de overslaglocaties af met het Afvalfonds. Er wordt echter wel door de aangesloten organisaties, voorheen Combinatie-Oost, nu CirkelWaarde gebruik gemaakt van registratiesoftware ten behoeve van het gegevensbeheer. Op basis van de vermarktingsgegevens 2022 kan deze vergoeding worden vastgesteld op € 31.620, zie bijlage 1.5. De vergoeding is nodig om de kosten die RKN voor het beheer en de uitvoering van de overgenomen contracten berekent, te dekken. Deze kosten betreffen administratie en de hiervoor benodigde software.

Textiel

In 2022 heeft de AVU voor 11 gemeenten de inzameling en de verwerking van huishoudelijk textiel aanbesteed. Omdat het geen overgedragen AVU-deelstroom betreft, worden de contracten tussen de opdrachtnemer en de 11 gemeenten gesloten. De uitvoering van de contracten ligt geheel bij de gemeenten. Het contractbeheer wordt door de AVU in CirkelWaarde gedaan.

Verhuur containers

Op het moment van het tot stand komen van deze begroting, verhuurt de AVU nog textiel- en glascontainers aan enkele gemeenten. Met het afronden van de overdracht van deze containers aan de gemeenten in 2023 is deze activiteit beëindigd. De begrote kosten voor 2023 á € 69.910 worden met de betreffende gemeenten verrekend en vallen buiten deze begroting.

Afval van Utrecht

De inzet van het programma Afval van Utrecht ondersteunt de deelnemende gemeenten bij verschillende uitdagingen rondom afvalcommunicatie, afvalpreventie en afvalscheiding. Doelen van dit programma zijn:

- Faciliteren van afvalpreventie campagnes en projecten;
- Vernieuwende afvalcommunicatie inzetbaar voor alle gemeenten;
- Vergroten van handelingsperspectief van inwoners;
- Verbeteren van imago ten opzichte van afval.

Het programma Afval van Utrecht geeft invulling aan de volgende uitgangspunten:

- Verschillende gemeenten hebben onvoldoende capaciteit of budget om zelfstandig (doorlopende) campagne te ontwikkelen. Door gebruik te maken van vooraf ontwikkelde formats besparen zij veel tijd en geld;

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

- Verschillende gemeenten hebben geen ervaring met het voeren van campagnes of het toepassen van frisse vernieuwende communicatie. Met de inzet van Afval van Utrecht innoveren zij hierop zonder daarvoor zelf in ontwerp of ontwikkeling te hoeven investeren;
- De ontwikkeling en het ontwerp van de campagnes wordt door de AVU betaald. Aanpassen per gemeente, maatwerk en uitvoering is voor rekening van de betreffende gemeente.

Een jaar nadat dit programma is gestart zijn de volgende ontwikkelingen aantoonbaar:

- Het programma bouwt niet alleen een sterke relatie op met de gemeenteambtenaren maar ook met inwoners uit de gemeenten. Hiermee verwerft het programma nog beter inzicht in welk handelingsperspectief nodig is en welke communicatie goed aansluit op beide belevingswerelden;
- Het programma heeft met de inzet van verschillende projecten en campagnes aangetoond dat wanneer er anders over afval gecommuniceerd wordt inwoners maar ook professionals (ambtenaren) sneller bereid zijn om in beweging te komen.

Met het programma Afval van Utrecht worden in 2022 t/m 2024 de volgende thema's uitgewerkt en onder de aandacht gebracht:

Onderwerp	Wat te doen?
Textielcontainers	Bestickering, acties ter verbetering inzameling
Wasbare luiers	Onder de aandacht brengen, verkrijgbaarheid
Bijplaatsing afval	Communicatie en maatregelen ter voorkoming
Milieustraten	Innovatie, route en logistiek en afvalscheiding
Afvalscheiding	Verbeteren kwaliteit en kwantiteit
Restafval	Preventie
Textiel, fast-fashion	Preventie
GFT en PMD	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
Oud papier en karton	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
E-waste	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
Afvalcoaches	Ondersteunen in brede zin

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlagen

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2024 en bijbehorende kosten, Regio I

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infra-structuur	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 148,31	-€ 7,27		€ 252,77		€ 95,49			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Bunnik	2.500	370.786	0	450	113.745	1.900	181.436	4.850	665.967	5.397	985	7.534	2.273	-859	681.297
De Bilt	5.500	815.730	0	1.300	328.597	6.300	601.602	13.100	1.745.929	14.578	2.660	20.349	4.545	-53.416	1.734.646
De Ronde Venen	8.150	1.208.764	0	850	214.852	4.900	467.913	13.900	1.891.528	15.468	2.822	21.592	4.545	-100.401	1.835.556
Driebergen (U.H.)	1.250	185.393	0	190	48.026	2.740	261.649	4.180	495.068	4.652	849	6.493	1.364	-8.629	499.796
Houten	6.800	1.008.539	0	1.300	328.597	5.150	491.786	13.250	1.828.922	14.745	2.690	20.582	4.545	-48.193	1.823.292
IJsselstein	5.900	875.056	0	900	227.490	2.800	267.379	9.600	1.369.925	10.683	1.949	14.912	4.545	-10.155	1.391.860
Lopik	1.750	259.550	0	550	139.022	1.900	181.436	4.200	580.008	4.674	853	6.524	2.273	-29.280	565.051
Montfoort	2.250	333.708	0	200	50.553	1.850	176.661	4.300	560.922	4.785	873	6.680	2.273	-6.442	569.090
Nieuwegein	13.950	2.068.988	-101.453	1.600	404.427	4.250	405.843	19.800	2.777.805	22.034	4.020	30.757	6.818	37.599	2.879.033
Oudewater	1.400	207.640	0	150	37.915	1.500	143.239	3.050	388.794	3.394	619	4.738	2.273	-24.717	375.101
Stichtse Vecht	11.550	1.713.033	0	1.850	467.618	5.900	563.406	19.300	2.744.057	21.478	3.919	29.980	9.091	6.295	2.814.820
Utrecht	91.000	13.496.623	-661.807	11.250	2.843.625	13.250	1.265.275	115.500	16.943.717	128.532	23.452	179.416	13.636	-85.852	17.202.901
Wijk bij Duurstede	2.550	378.202	0	450	113.745	3.400	324.674	6.400	816.621	7.122	1.300	9.942	2.273	-65.956	771.301
Woerden	8.050	1.193.932	0	550	139.022	4.800	458.364	13.400	1.791.318	14.912	2.721	20.815	6.818	-40.308	1.796.276
Sub-totaal	162.600	24.115.945	-763.259	21.590	5.457.233	60.640	5.790.663	244.830	34.600.581	272.454	49.712	380.315	67.273	-430.314	34.940.020

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in Amersfoort en bijbehorende kosten, Regio II

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infra-structuur	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 0,00	-€ 7,27		€ 0,00		€ 0,00			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Amersfoort	27.900	4.137.976	0	4.050	1.023.705	12.100	1.155.459	44.050	6.317.140	49.020	8.944	68.427	9.091	388.479	6.841.101
Baarn	3.550	526.517	0	650	164.298	3.050	291.252	7.250	982.067	8.068	1.472	11.262	4.545	8.294	1.015.709
Bunschoten	2.750	407.865	-20.000	1.250	315.958	2.800	267.379	6.800	971.203	7.567	1.381	10.563	4.545	935	996.194
Eemnes	1.250	185.393	0	150	37.915	1.300	124.140	2.700	347.448	3.005	548	4.194	2.273	-6.423	351.045
Leusden	2.000	296.629	0	450	113.745	3.150	300.801	5.600	711.175	6.232	1.137	8.699	4.545	18.032	749.821
Maarn (U.H.)	620	91.955	0	90	22.749	1.190	113.636	1.900	228.340	2.114	386	2.951	1.364	739	235.895
Soest	6.400	949.213	0	1.000	252.767	6.450	615.926	13.850	1.817.906	15.413	2.812	21.514	4.545	56.796	1.918.987
Woudenberg	1.180	175.011	0	20	5.055	2.150	205.309	3.350	385.375	3.728	680	5.204	2.273	1.725	398.985
Zeist	11.050	1.638.876	0	1.800	454.980	7.050	673.222	19.900	2.767.078	22.145	4.041	30.912	9.091	-18.548	2.814.719
Sub-totaal	56.700	8.409.435	-20.000	9.460	2.391.173	39.240	3.747.124	105.400	14.527.732	117.292	21.401	163.727	42.273	450.030	15.322.454

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in Utrecht en bijbehorende kosten, Regio III

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infrastrc.	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 148,31	-€ 7,27		€ 252,77		€ 95,49			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Amerongen (U.H.)	530	78.607	0	90	22.749	1.190	113.636	1.810	214.992	2.014	368	2.812	1.364	-8.064	213.485
Doorn (U.H.)	1.750	259.550	0	190	48.026	1.490	142.284	3.430	449.860	3.817	696	5.328	1.364	-25.854	435.211
Leersum (U.H.)	1.550	229.888	0	190	48.026	1.390	132.735	3.130	410.648	3.483	636	4.862	1.364	-17.292	403.701
Renswoude	400	59.326	0	110	27.804	800	76.394	1.310	163.524	1.458	266	2.035	2.273	6.279	175.834
Rhenen	2.800	415.281	0	450	113.745	2.500	238.731	5.750	767.757	6.399	1.168	8.932	2.273	-21.999	764.529
Veenendaal	6.600	978.876	0	1.750	442.342	7.900	754.390	16.250	2.175.608	18.083	3.300	25.242	6.818	47.214	2.276.266
Sub-totaal	13.630	2.021.527	0	2.780	702.691	15.270	1.458.170	31.680	4.182.389	35.254	6.433	49.211	15.455	-19.715	4.269.026
Totaal-generaal	232.930	34.546.906	-783.259	33.830	8.551.097	115.150	10.995.957	381.910	53.310.702	425.000	77.546	593.253	125.000	0	54.531.500

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.2. : Berekening van de verevening van de transportkosten in 2024

Deelnemer	Afval totaal tonnen	Rijtijd enkele reis minuten	Verevenings-kosten € per ton	Verevenings-regeling € per jaar
Regio I: Utrecht				
Bunnik	4.850	18,0	-0,18	-859
De Bilt	13.100	24,2	-4,08	-53.416
De Ronde Venen	13.900	29,2	-7,22	-100.401
Driebergen (U.H.)	4.180	21,0	-2,06	-8.629
Houten	13.250	23,5	-3,64	-48.193
IJsselstein	9.600	19,4	-1,06	-10.155
Lopik	4.200	28,8	-6,97	-29.280
Montfoort	4.300	20,1	-1,50	-6.442
Nieuwegein	19.800	14,7	1,90	37.599
Oudewater	3.050	30,6	-8,10	-24.717
Stichtse Vecht	19.300	17,2	0,33	6.295
Utrecht	115.500	18,9	-0,74	-85.852
Wijk bij Duurstede	6.400	34,1	-10,31	-65.956
Woerden	13.400	22,5	-3,01	-40.308
Regio II: Amersfoort				
Amersfoort	44.050	3,7	8,82	388.479
Baarn	7.250	15,9	1,14	8.294
Bunschoten	6.800	17,5	0,14	935
Eemnes	2.700	21,5	-2,38	-6.423
Leusden	5.600	12,6	3,22	18.032
Maarn (U.H.)	1.900	17,1	0,39	739
Soest	13.850	11,2	4,10	56.796
Woudenberg	3.350	16,9	0,51	1.725
Zeist	19.900	19,2	-0,93	-18.548
Regio III: Veenendaal				
Amerongen (U.H.)	1.810	24,8	-4,46	-8.064
Doorn (U.H.)	3.430	29,7	-7,54	-25.854
Leersum (U.H.)	3.130	26,5	-5,52	-17.292
Renswoude	1.310	10,1	4,79	6.279
Rhenen	5.750	23,8	-3,83	-21.999
Veenendaal	16.250	13,1	2,91	47.214
				0
Gewogen gemiddelde:		17,72		
Gemiddeld per ton betalen (+) of ontvangen (-)				
Tarief 2024	€ 18,87			

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Uitgangspunten voor de vereveningsregeling

De transportkosten van de gemeenten naar de overslagstations worden verevend. De gemeenten met een meer dan (gewogen) gemiddelde rijtijd ontvangen een vergoeding terwijl de andere gemeenten betalen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

De rijtijden zijn in 2018 opnieuw bepaald met de routeplanner Easy Travel. De kosten zijn gebaseerd op de tarieven van 2018, welke tevens zijn gespiegeld aan geïndexeerde tarieven van 2011. De tarieven van 2018 lagen in lijn met de geïndexeerde tarieven en zijn daarom als uitgangspunt gehanteerd.

De transportkosten zijn in 2018 als volgt gestandaardiseerd:

- belading per kraakperswagen: 7,77 ton
- bemensing per kraakperswagen: 1 chauffeur en gemiddeld 1,47 beladers
- kosten per uur: € 81,13 voor een kraakperswagen met chauffeur en € 26,08 voor een belader.

De standaardtransportkosten zijn dan € 15,38 per ton en per uur in 2018.

Rekening houdend met een indexatie van 2% per jaar vanaf 2018, met uitzondering van 2023 en 2024 waarvoor een index van 8% wordt gehanteerd, zijn de standaardtransportkosten in 2024 € 19,41 per ton en per uur.

Voorbeeldberekening gemeente Bunnik

Extra rijtijd t.o.v. gemiddelde: 17,72 - 18,0 =		0,28 minuten enkele reis Retour 0,56 minuten of 0,009 uur
Vergoeding verevening:	0,009 uur x € 18,87 =	€ 0,17 per ton.
Verevening totaal:	€ 0,17/ton x 4.850 ton =	€ 847

In de tabel komen afrondingsverschillen voor als gevolg van de weergave van de berekende getallen. Er wordt namelijk gerekend met meer dan 2 cijfers achter de komma.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.3. : Raming glasinzameling in 2024 en bijbehorende kosten en opbrengsten

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid ton	Kosten Lediging, overslag en natransport (€)	Administratie-kosten AVU 0,69 (€/ton)	Glas-vergoeding (€)	Saldo glasinzameling (€)
Amersfoort	3.640	0	2.512	76.224	-73.712
Baarn	570	6.156	393	11.936	-5.387
Bunnik	390	4.212	269	8.167	-3.686
Bunschoten	440	0	304	9.214	-8.910
De Bilt	1.040	79.144	718	21.778	58.083
De Ronde Venen	1.070	72.619	738	22.406	50.951
Eemnes	420	30.247	290	8.795	21.741
Houten	1.070	100.384	738	22.406	78.716
IJsselstein	710	7.668	490	14.868	-6.710
Leusden	1.100	66.778	759	23.035	44.503
Lopik	280	19.304	193	5.863	13.634
Montfoort	300	20.784	207	6.282	14.709
Nieuwegein	1.100	11.880	759	23.035	-10.396
Oudewater	230	16.077	159	4.816	11.419
Renswoude	80	864	55	1.675	-756
Rhenen	550	41.081	380	11.517	29.944
Soest	1.140	12.312	787	23.872	-10.774
Stichtse Vecht	1.260	95.007	869	26.385	69.492
Utrecht	6.890	365.131	4.754	144.280	225.605
Utrechtse Heuvelrug	910	69.363	628	19.056	50.935
Veenendaal	1.210	13.068	835	25.338	-11.435
Wijk bij Duurstede	320	27.323	221	6.701	20.842
Woerden	1.050	56.808	725	21.988	35.545
Woudenberg	390	0	269	8.167	-7.898
Zeist	1.550	16.740	1.070	32.458	-14.648
Totaal-generaal	27.710	1.132.950	19.120	580.262	571.807

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.4. : Raming oud papierinzameling in 2024 en bijbehorende kosten en opbrengsten

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid (ton)	Kosten inzameling (€)	Kosten garantieregeling (€)	Administratie kosten AVU (€)	Administratie kosten Remondis (€)	Bonus per ton € 40,32	Opbrengst per ton € 50,00	Saldo papierinzameling (€)
Amersfoort	6.424	0	0	4.626	0	259.033	321.221	-575.628
Baarn	1.120	4.841	627	1.915	3.864	45.153	55.993	-89.900
Bunnik	830	68.615	28.344	1.419	2.862	33.450	41.481	26.309
Bunschoten	946	0	0	681	0	38.151	47.310	-84.779
De Bilt	2.315	183.008	101.517	3.959	7.987	93.349	115.760	87.362
De Ronde Venen	2.420	215.545	95.501	4.139	8.351	97.594	121.025	104.917
Eemnes	457	79.297	296	782	1.577	18.430	22.854	40.667
Houten	2.358	171.061	72.058	4.033	8.136	95.089	117.918	42.282
IJsselstein	1.481	0	34.364	1.066	0	59.707	74.042	-98.320
Leusden	1.645	243.903	9.596	2.813	5.675	66.327	82.251	113.408
Lopik	978	20.443	0	1.672	3.374	39.435	48.902	-62.847
Montfoort	136	24.711	0	233	471	5.501	6.821	13.093
Nieuwegein	2.339	0	0	1.684	0	94.317	116.960	-209.593
Oudewater	505	0	0	364	0	20.367	25.257	-45.260
Renswoude	294	2.664	2.774	503	1.015	11.863	14.711	-19.619
Rhenen	910	163.550	3.444	1.557	3.141	36.709	45.522	89.462
Soest	2.292	29.528	16.964	3.919	7.907	92.407	114.592	-148.682
Stichtse Vecht	2.561	103.222	0	4.379	8.835	103.258	128.048	-114.870
Utrecht	8.793	0	0	6.331	0	354.523	439.637	-787.830
Utrechtse Heuvelrug	2.553	234.345	117.534	4.366	8.809	102.951	127.668	134.435
Veenendaal	2.979	3.767	0	5.095	10.279	120.129	148.970	-249.958
Wijk bij Duurstede	1.275	191.727	8.505	2.180	4.399	51.407	63.749	91.655
Woerden	2.183	2.148	1.096	3.733	7.531	88.011	109.141	-182.645
Woudenberg	711	334	0	1.215	0	28.657	35.537	-62.645
Zeist	2.982	76.316	29.835	5.099	10.287	120.228	149.093	-147.783
Totaal-generaal	51.489	1.819.026	522.453	67.763	104.500	2.076.047	2.574.463	-2.136.768

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.5. : hoeveelheden en administratiekosten PMD 2024

	Hoeveelheid* (ton)	Kosten (€)
Amersfoort	4.131	5.577
Baarn	739	998
Bunnik	268	361
Bunschoten (nascheiding)	0	0
De Bilt	1.309	1.768
De Ronde Venen	900	1.215
Eemnes	336	454
Houten	1.345	1.816
IJsselstein	508	686
Leusden	1.061	1.432
Lopik	517	697
Montfoort	330	445
Nieuwegein (nascheiding)	0	0
Oudewater	218	295
Renswoude	214	289
Rhenen	481	650
Soest	1.480	1.998
Stichtse Vecht	1.398	1.888
Utrecht (nascheiding)	0	0
Utrechtse Heuvelrug	1.740	2.348
Veenendaal	2.575	3.476
Wijk bij Duurstede	806	1.087
Woerden	1.257	1.697
Woudenberg	545	736
Zeist	1.265	1.708
	23.422	31.620

Administratiekosten AVU per ton	€	1,35

* Op basis van de hoeveelheden 2022

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.6. : Totale raming kosten 2024 per deelnemer in €

Deelnemer	Kosten brandbaar en gft afval en overige kosten (zie bijlage 1.1)	Saldo glasinzameling (zie bijlage 1.3)	Saldo papierinzameling (zie bijlage 1.4)	Administratie PMD (RKN) (zie bijlage 1.5)	Saldo	Voorschotnota 4x per jaar
Amersfoort	6.852.200	-73.712	-575.628	5.577	6.208.437	1.552.109
Baarn	1.015.946	-5.387	-89.900	998	921.657	230.414
Bunnik	681.272	-3.686	26.309	361	704.257	176.064
Bunschoten	996.220	-8.910	-84.779	0	902.531	225.633
De Bilt	1.733.120	63.082	87.362	1.768	1.885.331	471.333
De Ronde Venen	1.832.687	55.446	104.917	1.215	1.994.265	498.566
Eemnes	350.861	23.634	40.667	454	415.616	103.904
Houten	1.821.915	85.255	42.282	1.816	1.951.268	487.817
IJsselstein	1.391.569	-6.710	-98.320	686	1.287.226	321.806
Leusden	750.336	48.544	113.408	1.432	913.720	228.430
Lopik	564.215	14.832	-62.847	697	516.898	129.224
Montfoort	568.906	16.001	13.093	445	598.445	149.611
Nieuwegein	2.880.107	-10.396	-209.593	0	2.660.119	665.030
Oudewater	374.395	12.420	-45.260	295	341.850	85.463
Renswoude	176.014	-756	-19.619	289	155.928	38.982
Rhenen	763.900	32.530	89.462	650	886.542	221.636
Soest	1.920.609	-10.774	-148.682	1.998	1.763.152	440.788
Stichtse Vecht	2.814.999	75.484	-114.870	1.888	2.777.500	694.375
Utrecht	17.200.448	247.006	-787.830	0	16.659.624	4.164.906
Utrechtse Heuvelrug	1.786.399	55.317	134.435	2.348	1.978.499	494.625
Veenendaal	2.277.615	-11.435	-249.958	3.476	2.019.698	504.925
Wijk bij Duurstede	769.417	22.599	91.655	1.087	884.758	221.190
Woerden	1.795.124	38.892	-182.645	1.697	1.653.067	413.267
Woudenberg	399.034	-7.898	-62.645	736	329.227	82.307
Zeist	2.814.189	-14.648	-147.783	1.708	2.653.465	663.366
Totaal	54.531.500	636.730	-2.136.768	31.620	53.063.083	

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Gemeente Utrecht

MEMO

Datum	15 maart 2023
Behandeld door	Ronald van de Hoef
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	Ronald.hoefvande@utrecht.nl
Kenmerk	10920560
Onderwerp	Verzoek planning behandeling Huisvestingsverordening
Beleidsveld	Wonen en volkshuisvesting

Geachte leden van de Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen,

Op korte termijn ontvangt u van het college twee voorstellen over de Huisvestingsverordening:
1) Vernieuwing huisvestingsverordening
2) Wijziging van bestaande huisvestingsverordening voor reparatie van een onduidelijkheid over de vrijstelling voor omzetten en splitsen.

Vanwege de benodigde afstemming met de regiogemeenten en de aard van de technische en juridische aanpassingen is het niet gelukt deze stukken eerder aan te bieden. Gezien de urgentie dat er voor 1- juli 2023 een nieuwe Huisvestingsverordening moet zijn, wil ik u verzoeken om deze voorstellen in afwijking van uw reguliere procedure direct voor inhoudelijke bespreking in uw Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (EDVW) van 20 april a.s. te agenderen, ter voorbereiding op besluitvorming in de gemeenteraad van 11 mei 2023. Dit zodat de nieuwe huisvestingsverordening na de 5 weken termijn conform de Verordening raadgevend referendum tijdig in werking kan treden.

Urgentie
1) Vernieuwing huisvestingsverordening
Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar. Als de schaarste na die vier jaar nog niet is opgelost, mag een nieuwe Huisvestingverordening vast worden gesteld. De huidige verordening loopt op 1 juli 2023 af en is aan herziening toe. Zoals aangegeven in de Raadsbrief Proces vernieuwing huisvestingsverordening gaat zorgvuldigheid boven snelheid. We kiezen daarom voor een relatief beleidsarme aanpassing, maar wel een nieuwe toekomstgerichte structuur die transparanter en leesbaarder is. Tevens verwachten we dit jaar een aangepaste Huisvestingswet en de wet Regie op de volkshuisvesting. Deze wetten geven nieuwe kaders voor beleidsaanpassingen. Daarom richten we ons nu eerst op een nieuwe structuur en vanaf 2024 willen we nieuw beleid hierin implementeren.

2) Wijziging van bestaande huisvestingsverordening voor reparatie van een onduidelijkheid over de vrijstelling voor omzetten en splitsen
Dit betreft reparatie van een onduidelijkheid over de vrijstelling voor omzetten en splitsen. Om misbruik door huisjesmelkers te voorkomen is zo snel mogelijke behandeling noodzakelijk waarbij ook de periode van openbaarheid van het voorstel zo kort mogelijk is.

Planning
De gewenste planning ziet er als volgt uit:
- Inhoudelijke behandeling in de raadscommissie EDW van 20 april ‘23
- Besluitvorming in de gemeenteraad van 11 mei ‘23
- Ingangsdatum Wijziging bestaande huisvestingsverordening direct na publicatie

- Ingangsdatum Nieuwe huisvestingsverordening gelijktijdig met regio op 1 juli ’23 (na 5 weken termijn Verordening raadgevend referendum)

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries
Wethouder Wonen en volkshuisvesting

Raadsorganen
Griffie

Advies accountant, rekenkamer en griffie bij raadsbrief uitgangspunten Sturen & Verantwoorden

Aan	Gemeenteraad	Datum	13 februari 2023
		Van	Griffie
Onderwerp	Advies bij Raadsbrief uitgangspunten verbetering Sturen en Verantwoorden	E-mail	danielle.rijnders@utrecht.nl

Inleiding

Op 9 februari ontving de gemeenteraad de Raadsbrief Uitgangspunten verbetering Sturen en Verantwoorden. In deze brief wordt de raad geïnformeerd over de uitgangspunten met betrekking tot Sturen & Verantwoorden. Op verschillende momenten zijn de adviescommissie Controle & Financiën, de accountant en de Rekenkamer meegenomen in dit proces door de ambtelijke organisatie. In deze notitie geven griffie, accountant en Rekenkamer een integraal advies voor het debat op 23 februari in de commissie VBF.

Wij zijn positief over de inspanningen van het college om de beleids- en begrotingsdocumenten te verbeteren en daarmee ook de rol van de raad te versterken. Het doel hierbij is om de raad meer concrete handvatten voor de kaderstellende en controlerende taak te geven, zodat er meer scherpte ontstaat in de sturing en de verantwoording. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de P&C cyclus, maar juist ook naar de beleidscyclus. Het bredere perspectief op de vormgeving van beleid biedt de kans voor een verbetering in het geheel van het sturen & verantwoorden én voor een kwaliteitsslag op individuele beleidsstukken. Beleidstukken kennen nu nog een verscheidenheid aan abstractieniveaus en concreetheid. Dit faciliteert het gesprek tussen raad en college onvoldoende en leidt tot onduidelijkheid over het goede moment voor het debat op inhoud en financiën. De raad ontvangt in het tweede kwartaal van dit jaar een raadsvoorstel over de nieuwe opzet die impact heeft op de werkwijze van de raad. Uiteraard zijn de documenten van dit jaar slechts een eerste proeve van de nieuwe werkwijze en is er nog alle gelegenheid voor de raad om bijstellingen en aanvullingen te doen n.a.v. de eerste ervaringen.

Algemeen

- Om de gehele raad in dit proces te betrekken is de **communicatie naar de raad in zijn geheel** hierover essentieel. Daarom stellen we deze brief op prijs en is het debat in de commissie VBF een eerste stap vooruitlopend op nadere besluitvorming in het tweede kwartaal 2023 (raadsvoorstel programmabegroting en beleidscyclus nieuwe stijl). De nieuwe werkwijze raakt immers **niet alleen de begroting, maar alle beleidsonderdelen**. Dit behoeft bespreking in de gehele raad.
- Door middel van **visualisaties** kan de samenhang tussen P&C cyclus en beleidscyclus (cyclische karakter) concreter zichtbaar worden gemaakt en zal een grotere groep binnen de raad worden bereikt om kennis te nemen van de voorgestelde nieuwe werkwijze.
- De probleemanalyse op pagina 2 geeft de aanleiding goed weer. Vanuit ons perspectief benadrukken wij ook **het ontbreken van concrete en zo goed mogelijk meetbare doelstellingen – waar dat mogelijk is -** als aanleiding. Eind januari nog heeft de raadscommissie hierover in het kader van het uitvoeringsprogramma van het coalitieakkoord gedebatteerd. Hoe gaan we meetbare doelstellingen realiseren? Doelstellingen in beleidsnota’s

dienen zo goed mogelijk SMART geformuleerd te worden in combinatie met relevante (effect)indicatoren.

Beleidscyclus: kaderstelling vooraf

- Op pagina 2 staat: *'als vervolgstap willen wij ook de meerjarenprogramma's, onder andere het Meerjarenprogramma Ruimte (MPR) en het programma Water en Riolering, beter inzichtelijk maken'*. Dit is een goede stap, maar we missen de concrete uitwerking. Het is echter nog niet geheel duidelijk **hoe de meerjarenprogramma's passen binnen de nieuwe beleidscyclus** en welke kaders hierbij gelden. In de huidige situatie wordt het gehele MPR door de raad vastgesteld. In de nieuwe situatie (zie bijlage 1, ontvangen in de adviescommissie controle en financiën) wordt dit mogelijk anders. Onduidelijk is nog welke onderdelen in de nieuwe situatie naar de raad gaan en welke niet meer worden voorgelegd ter besluitvorming.
- Op pagina 3 staat dat het raadsvoorstel voor het kader voor beleidsdocumenten aan twee elementen zal voldoen: *namelijk verhelderen aard van de documenten en de standaardeisen aan de beleidsdocumenten. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 in de raadsbrief*. Wij willen hierbij meegeven dat de **standaardeisen** uitgewerkt kunnen worden in de besluitvorming zoals ook is gedaan bij de **Regeling risicovolle projecten** (in de vorm van een standaard format of een best practice). Ondanks dat niet alle beleidsnota's binnen 4 jaar een herziening nodig hebben, is een termijn van 10 jaar te lang (2,5 raadsperiode). Uitgangspunt zou moeten zijn dat met deze nieuwe structuur toegewerkt wordt naar één integraal herzieningsmoment per raadsperiode. Criteria kunnen helpen om het kader nog scherper te maken.
- Als onderdeel van de beleidscyclus wordt monitoring genoemd. Enigszins onderbelicht blijft daarbij het onderdeel **evaluatie**. Wij adviseren om het onderwerp evaluatie (en met wie) meer uit te werken als onderdeel van de beleidscyclus.
- Het **uitvoeringsplan** beschouwen we als een uitwerking van de beleidsnota. Waar in de beleidsnota de aandacht is gericht op de beoogde maatschappelijke effecten en resultaten (outcome en output), staat in het uitvoeringsplan de weg daarnaartoe centraal en gaat het om concrete resultaten en acties. Hoewel **(prestatie)indicatoren** hierbij als niet verplicht zijn benoemd, willen wij hier wel aandacht voor vragen met het oog op het inzicht in de uitvoering en om te voorkomen dat de raad om grip te krijgen op de resultaten zich meer dan bedoeld in de uitvoering mengt.
- Op pagina 3 staat verder onder de uitgangspunten de **relatie tussen de VJN en de beleidsnota** beschreven: *dat betekent dat nog niet uitvoerbare activiteiten uit beleidsnota's worden afgewogen in de voorjaarsnota.* We zijn benieuwd hoe deze afweging er straks zal gaan uitzien bij de VJN 2024 en op welke wijze de verschillende opties zijn afgewogen (inclusief de aangenomen moties van de raad welke zich richten op dit afwegingsmoment)). Zijn daar al beelden bij?
- Op pagina 3 staat ook toegelicht dat niet alle tot nu vastgestelde beleidsnota's voldoen aan de genoemde uitgangspunten. De vertaling van het beleid naar begroting kan daarom nog niet helemaal vanuit de beleidsnota's plaatsvinden. We zijn benieuwd naar de **doorlooptijd van dit proces** en welke nota's voor het eerst o.b.v. dit voorgestelde kader naar de raad komen. Wij willen benadrukken dat dit verbeterproces over een langere periode uitgevoerd zal worden en dat de raad dus ook invloed hierop kan blijven uitoefenen. Een **evaluatie van de kaders en de producten** is hierbij essentieel.

Programmabegroting

- Pagina 4 beschrijft de **uitgangspunten** voor de opzet van de begroting. Wat opvalt is dat er staat dat **compactere (financiële) informatie in de programma's** zal worden opgenomen. Waarom zou dat wenselijk zijn, want dit is een belangrijk onderdeel van de P&C cyclus? Waar is de gedetailleerdere financiële informatie (zoals op productniveau) beschikbaar? Dit zou het uitgangspunt moeten zijn.

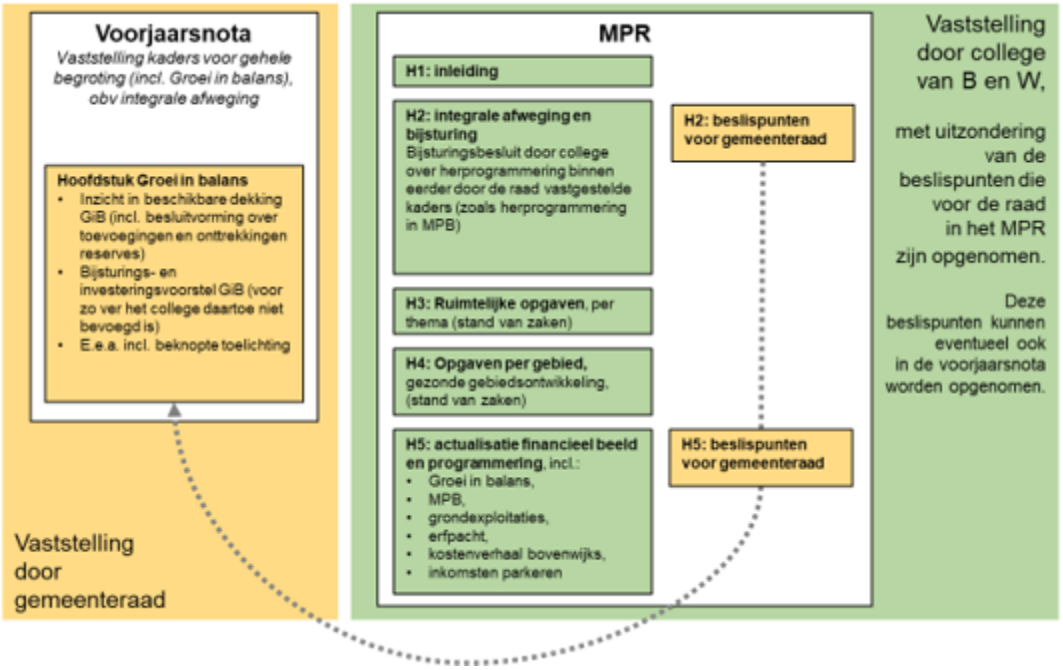
- In de financiële verordening is opgenomen dat het **budgetrecht** is vastgelegd op het niveau van programma's. Ons advies is om de raad ook te informeren bij afwijkingen van meer dan x% binnen het programma en/of met een minimale omvang (definitie nader te bepalen). Dit geldt ook voor het budgetrecht rondom de investeringen, bestemmingsreserves en grondexploitaties. Wij adviseren dit op te nemen in de **actualisatie van de financiële verordening** die gepland is voor het 3e kwartaal 2023.
- Specifiek wordt aandacht gevraagd voor het budgetrecht van de raad rondom **investeringen** (inclusief vervangingsinvesteringen) en de plaats van investeringen in de beleidscyclus, de integrale investeringsagenda, voorjaarsnota en begroting. Advies is om de sturing en controle op investeringen door de gemeenteraad in de verbeterstappen expliciet mee te nemen.
- Specifieke aandacht wordt eveneens gevraagd voor de sturende en controlerende rol van de gemeenteraad bij de eerste opzet van een **grondexploitatie en de jaarlijkse actualisatie/herziening van grondexploitaties** in relatie tot de beleidscyclus, voorjaarsnota en begroting. De gemeenteraad stelt de eerste opzet van een grondexploitatie vast en stelt ook de actualisatie en/of herzieningen van deze grondexploitaties vast. Hierbij is belangrijk dat de gemeenteraad **per grondexploitatie inzicht heeft** in inhoudelijke en financiële actualisaties en herzieningen en dat vervolgens duidelijk is op welke inhoudelijke en financiële aspecten de gemeenteraad invloed heeft en om besluitvorming wordt gevraagd. Dit raakt uiteraard ook het budgetrecht van de gemeenteraad inzake grondexploitaties. Voorstel is om de sturing en controle door de gemeenteraad op grondexploitaties in de verbeterstappen mee te nemen.

Conclusie

Met deze brief wordt de eerste stappen uitgewerkt van dit verbeterproces richting de gemeenteraad. We spreken onze waardering uit voor de stappen die worden gezet en vragen aandacht voor bovenstaande punten in het vervolgtraject waarbij deze punten stapsgewijs aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Het vervolgtraject is:

- 2e kwartaal 2023 Raadsvoorstel programmabegroting en beleidscyclus nieuwe stijl --> Besluitvorming over kaders;
- 2e kwartaal 2023 (bij de VJN 2023) aanbieden MPR met eerste stap doorontwikkeling --> Verbeteren leesbaarheid en duidelijke besluitvorming;
- 3e kwartaal 2023 Aanbieden Programmabegroting 2024 nieuwe stijl;
- 3e kwartaal 2023 Financiële verordening --> Actualiseren financiële verordening;
- 2e kwartaal 2024 Verdere doorontwikkeling meerjarenprogramma's --> Verbeteren leesbaarheid en duidelijke besluitvorming.

Bijlage 1: gewijzigd proces m.b.t. MPR



OVERZICHT RAADSBRIEVEN 10 februari tot 16 maart 2023 COMMISSIE EDVW 23 maart 2023

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Portefeuillehouder	Onderwerp	Behandeladvies
15-03-2023	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Wetsvoorstel goed verhuurderschap	
14-03-2023	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Aanbod 1000 woningen WoonIn	
22-02-2023	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief evaluatie experiment buurtvoorrang ouderen	
21-02-2023	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries	Raadsbrief Achtergrond keuze gebieden met buurtagenda	
15-02-2023	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk	Raadsbrief Brief aan Provincie Utrecht over zoekgebieden duurzame energie	

09-02-2023	Financiën	Wethouder Schilderman	Raadsbrief Uitgangspunten Verbetering Sturen en Verantwoorden	*In deze brief wordt de raad geïnformeerd over de uitgangspunten met betrekking tot Sturen & Verantwoorden. Het doel hierbij is om de raad meer concrete handvatten voor de kaderstellende en controlerende taak te geven, zodat er meer scherpte ontstaat in de sturing en de verantwoording. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de P&C cyclus, maar juist ook naar de beleidscyclus (zoals ook de meerjarenprogramma's). Het bredere perspectief op de vormgeving van beleid biedt de kans voor een verbetering in het geheel van het sturen & verantwoorden én voor een*

				kwaliteitsslag op individuele beleidsstukken. Beleidstukken kennen nu nog een verscheidenheid aan abstractieniveaus en concreetheid. Dit faciliteert het gesprek tussen raad en college onvoldoende en leidt tot onduidelijkheid over het goede moment voor het debat op inhoud en financiën. De raad ontvangt in het tweede kwartaal van dit jaar een raadsvoorstel over de nieuwe opzet die impact heeft op de werkwijze van de raad.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtend- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Datum 16 februari 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, de heer B. Van Steeg, de wethouders de heer D. De Vries en mevrouw L. Voortman, commissiegriffier mevrouw M. de Vos, de leden de heer G. Dijkstra (EénUtrecht), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw R. Heijne (GroenLinks), mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), mevrouw Y. Hessel (Utrecht Solidair), de heer M. Koning (D66), mevrouw T. Meerding (VVD), het lid M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw N. Oul Fakir (BIJ1), mevrouw Ch. Passier (Volt), mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer N. Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Y. Usta (DENK), de heer R. van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

Verslag ochtendvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

.....1
Verslag openbare ochtend- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen.....1
1. Opening 2
2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023.....2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Rapport Rekenkamer Middenhuur 2
3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 2
4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 19 januari 2023.....3
5. Toezeggingen/moties.....3
6. Ingekomen stukken 3
7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters 3
.....12
Verslag openbare middag- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen.....12
Aanwezigen.....12
7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters 13
8. Beantwoording 2022, nr. 154, Vragen over uitsterfbeleid fossiele tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's 18

De heer Cornielje (PvdA) wijst op al die elektrische auto's. Daar komen er steeds meer van, zeker in de toekomst. 60% van de auto's die er in 2021 bij kwamen in Utrecht, is elektrisch. 19
Lijst met toezeggingen 24

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur. Hij meldt:
- dat er op 17 maart een excursie Tijdelijk wonen leegstand gepland staat. De griffier hoort graag vóór 20 februari wie er meegaat. Geen aanmelding betekent geen plek.
- dat er vanavond twee technische briefings plaatsvinden. Van 18.00 tot 19.00 uur de taskforce rond de ontwikkelingen voor tijdelijke woonruimte. Van 19.00 tot 20.00 uur is er een gesprek over de rol van de corporaties.

Wethouder De Vries meldt:
- dat hij vandaag piketdienst heeft, dus hij kan worden weggeroepen.
- dat er een brief is gestuurd over de huisvestingsverordening, een heel technische aangelegenheid. Daarom oppert hij een sessie te organiseren voor nadere aanleg. Dat vergt circa een uur eind maart/begin april.
  De commissie heeft daarvoor wel animo.

2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023

De **voorzitter** heeft begrepen dat er meer sprekers zijn bij het eerste bespreekpunt, maar ook de niet-agenderende partijen kunnen hun inbreng geven.
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Rapport Rekenkamer Middenhuur

Er is een agendering ontvangen voor punt 3.1, het Rekenkamerrapport Middenhuur. Daarover is afgelopen vrijdag een raadsinformatiebijeenkomst geweest. Het voorstel is dit punt te agenderen voor de volgende commissievergadering op 23 maart voor 90 minuten.
Op verzoek van **mevrouw Zwinkels** wordt de beantwoording van de schriftelijke vragen daarbij meegenomen.

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** agendeert graag ruimte voor bespreking van lokale energie-initiatieven. Eerder is de suggestie gedaan daaraan aandacht te besteden in de vorm van de rib.
Mevrouw **Meerding (VVD)** heeft geen behoefte aan bespreking van de rib, maar wil dit punt wel graag meeagenderen – net als de heer **Van der Graaf (ChristenUnie)**.
Agendering volgt waarschijnlijk op 20 april in de commissievergadering.

De heer **Dijkstra(EénUtrecht)** agendeert graag de besluitvorming over de windmolens in Rijnenburg, samen met de beantwoording van de schriftelijke vragen. Het gaat om de risico's. Het lijkt verstandig eerst een rib te houden. Agendering gebeurt mede namens Volt, de VVD, Stadsbelang Utrecht en GroenLinks. Er wordt ook nog een technische briefing voorbereid. Al die informatie is wel van belang alvorens dit punt in de commissie te behandelen in bijvoorbeeld de commissie van 20 april. Ook dit punt zal 90 minuten vergen. – uiterlijk in de commissievergadering van mei, dus in elk geval voor de zomer.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** agendeert graag de raadsbrief Verduurzaming van particuliere woningen bij gespikkeld bezit en dan iets breder: verduurzaming corporatiewoningen. Met haar

agenderen graag Volt, PvdA, D66, Student&Starter, Partij voor de Dieren, ChristenUnie, VVD, BIJ1, Stadsbelang, EénUtrecht en de ChristenUnie dit punt voor 90 minuten op de commissievergadering van 23 maart.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** komt op korte termijn met een aparte agendering voor de verduurzaming van particuliere woningen, net als de verduurzaming van sociale woningen in niet-corporatiebezit. De VVD zal zich bij zo'n aanvullende agendering aansluiten net als Stadsbelang en D66. Bespreking zou nog in de maartvergadering kunnen plaatsvinden.

4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 19 januari 2023

Het verslag van 19 januari 2023 van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** vraagt wanneer de leegstandsverordening wordt geagendeerd.

Wethouder De Vries verzekert dat dit uiterlijk in Q2 gebeurt.

Mevrouw **Heijne (GroenLinks)** verzoekt om opschoning van de toezeggingenlijst.

De lijst toezeggingen-moties-brieven EDW d.d. 3 februari 2023 wordt vastgesteld.

6. Ingekomen stukken

De **voorzitter** meldt dat er één stuk op de lijst is geplaatst. Voorgesteld wordt dit ter afdoening in handen van het college te stellen.
De vergadering gaat hiermee akkoord.

7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters

De **voorzitter** meldt dat de raadsbrief is geagendeerd door de heer Van der Zweth, mevrouw Hellevoort, de heer Dijkstra, de heer Bakker, de heer Van der Graaf, het lid Minnaert, mevrouw Hessels, mevrouw Oudejans en mevrouw Smit. De fracties willen debatteren over welke maatregelen moeten worden getroffen bij het op te stellen plan om dit vraagstuk het hoofd te bieden.
Op verzoek van de heer Van der Zweth vindt behandeling in twee termijnen plaats.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** benadrukt dat het enorme tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters groot leed veroorzaakt. Hij denkt aan jongeren die geen thuis kunnen vinden, mensen die ondanks huiselijk geweld thuis moeten blijven wonen, mensen met een zorgvraag die niet naar een passende woning kunnen of nieuwkomers in de stad die geen bestaan kunnen opbouwen. De nood is hoog; er moet wat gebeuren. De PvdA wil zich niet beperken tot stokpaardjes; ze wil niets uitsluiten. Dat betekent veel – sociaal – bouwen, minimaal 40%, de planprocessen versnellen, eigen vastgoed gebruiken, leegstand tegengaan, leegstaande panden aankopen, kantoorgebouwen ombouwen, meer woonzorgprojecten doen, maar ook dat zal nog altijd onvoldoende zijn. De PvdA denkt nu ook aan een hoger percentage dan de huidige 30% voor kwetsbare doelgroepen: 60%. Misschien is het optoppen van woningen nog meer mogelijk ook al is de PvdA in het algemeen geen fan van verdichten.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wil dan weten wanneer dat optoppen wel mogelijk zou zijn, rekening houdend met juist de leefbaarheid.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** wil niet er niet op vooruitlopen als het om verdichting gaat, maar in sommige wijken is optoppen bouwtechnisch wel mogelijk, bijvoorbeeld wanneer het om betongebouwen gaat met platte daken. Het idee vraagt uiteraard om een nadere uitwerking. Misschien zou een extra woonlaag in nieuwbouwwijken, misschien zelfs in Overvecht, soelaas bieden. Hij zou optoppen aan het instrumentarium willen toevoegen vanwege de hoge nood.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** vraagt naar het beoogde percentage sociale woningbouw dat de PvdA dan voorstaat.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** noemt dit het percentage voor kwetsbare doelgroepen. In het coalitieakkoord is nu 40% afgesproken, een flinke verhoging. Wordt dat gehaald bij de nieuwbouwprojecten, dan is dat heel mooi.
Bij particuliere verhuur is verdere vergunning misschien ook een optie – en dan actief. Dat zorgt immers ook voor doorstroming in de keten. Het kan echter niet zo zijn dat de gemeente in financiële zin daaraan bijdraagt. Er zijn nu zogenaamde bankslapers, veelal jongeren, die geen constante zorg vragen en die zouden wellicht bij die particuliere verhuurders terechtkunnen. Wellicht is er wel begeleiding nodig.

De heer **Koning (D66)** hoort dat er geen geld voor is maar het moet wel snel kunnen. Dat gaat volgens hem niet samen. Hij oppert met particuliere verhuurders in gesprek te gaan om die woningen sociaal aan te bieden. Dat kost dan wel geld.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** denkt dat zo'n vergunning juist relatief snel mogelijk is. Ook als de gemeente niets doet, brengt het op een andere manier, aan de achterkant, kosten met zich mee. Het voorstel van D66 kost veel meer geld dan een vergunningsysteem optuigen. Hij zou particuliere verhuurders niet in financiële zin tegemoet willen komen.
Er is meer nodig. Er moeten tijdelijke woningen komen – wel met aandacht voor de kwaliteit en de participatie. Dat mag uiteraard de bouw van permanente woningen niet vertragen. Wellicht kan de gemeente locaties beschikbaar stellen waar anders niets gebeurt.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** vraagt waarom de PvdA denkt dat 40% sociale woningen voldoende zal zijn. BIJ1 onderschrijft dat er in de tussentijd wel iets nodig is. Het tekort aan sociale huurwoningen zal ook in de toekomst problematisch zijn.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** stelt dat alles te lang duurt. Er is ook iets nodig op de heel korte termijn: die tijdelijke woningbouw. 40% sociale huur zal op iets langere termijn in ieder geval verlichting brengen en dat percentage lijkt hem realistisch. Met zo'n balans tussen ambitie en realiteit kan een enorme slag worden geslagen.
Hij hoort graag van de wethouder wat er in Merwedekanaalzone nog mogelijk is. Kwetsbare huurders worden via corporaties gehuisvest, niet in sociale huur bij particulieren. In de Merwedekanaalzone wordt slechts 15% aan kwetsbare groepen door corporaties verhuurd. Dat moet echt worden voorkomen.
Wat splitsen en omzetten wordt genoemd, is vrijwel nooit sociale woningbouw en bijna nooit corporatiebezit. Dat doet niets voor kwetsbare doelgroepen; dat is geen oplossing voor dit probleem.

De heer **Koning (D66)** meent dat in de Merwedekanaalzone wel degelijk sociale woningen worden gebouwd door de corporaties die ook verhuurd gaan worden. Hij begrijpt de kritiek niet goed. In de afgelopen jaren gingen grotere woningen nog vaak naar kleine huishoudens. Dat is in de huisvestingsverordening rechtgezet. Die grotere woningen blijven vrijkomen terwijl er een grote vraag is bij de kleinere huishoudens. Daarom lijkt dat splitsen een oplossing.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** weet dat de helft van de sociale huurwoningen in de Merwedekanaalzone geen corporatiebezit is. Het aandeel voor kwetsbare doelgroepen is dus nog veel kleiner. Als er volledig corporatiebezit was geweest met 30% voor kwetsbare doelgroepen, had dat 300 extra woningen voor de doelgroep betekend.
De discussie over splitsen en omzetten is eerder gevoerd. Dat is een prima discussie, maar dat gaat voor de kwetsbare doelgroepen niets opleveren.

De heer **Koning (D66)** meent dat het alle maatregelen stuk voor stuk wel degelijk een beetje helpen om de doorstroming te bevorderen en uiteindelijk komt dat ook de kwetsbare groepen ten goede.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** vindt dat dit alleen geldt voor corporatiewoning. Omzetten in de particuliere markt levert nauwelijks iets op.

Mevrouw **Meerding (VVD)** hoort dat de PvdA eerst zeggen alle opties te willen onderzoeken, maar ze constateert dat splitsen en omzetten nu wel gelijk afvalt. Dat valt haar tegen. Er is nu een grote mismatch. Er zijn veel grote sociale huurwoningen. Ze is benieuwd wat de PvdA daarmee wil als splitsen niet kan.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** stelt dat het bij omzetten misschien om zo'n twintig woningen per jaar gaat. Dat biedt geen oplossing voor de kwetsbare doelgroepen. Die mismatch is er, maar er wonen wel mensen met huurrechten en dat is niet op korte termijn op te lossen. Die mismatch moet worden opgelost in de nieuwbouw – ook de tijdelijke nieuwbouw. Voor het vergunnen van particuliere verhuur bij doorstroming uit sociale huur kan voorrang worden verleend.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** denkt dat er nog heel veel te winnen valt, want als in de middenhuur en dure huur splitsing makkelijker wordt gemaakt, dan biedt die doorstroming wellicht ook ruimte aan de kwetsbare groepen. De woningmarkt is de facto een doorstroommarkt. Misschien kan de PvdA de wethouder verzoeken wat splitsing kan opleveren voor de sociale huurders.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** verwacht dat relatief dure woningen worden gesplitst en dat biedt perspectief voor een andere groep woningzoekenden – en misschien op veel langere termijn enigszins aan sociale huurders. Hij heeft ambtelijk nagevraagd hoeveel dit zou opleveren, maar dat kon men niet aangeven. Dit gaat veel te lang duren.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** ziet dat er onveilige situaties ontstaan rond het grote woningtekort. Ze kan zich vinden in de voorgestelde, onconventionele oplossingen en ze hoort graag bij welke maatregelen de wethouder problemen verwacht.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wil dan weten of GroenLinks nu ook vindt dat het college de afgelopen jaren te weinig heeft gedaan, bijvoorbeeld als het gaat om de lijst met kansrijke locaties voor nieuwbouw – een wat meer conventionele oplossing.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** is hoopvol gestemd als het om die locaties gaat.
Er is nu een tekort van 500 woningen en ze wil graag weten of daarmee het probleem is opgelost. Huisvesting in de regio kan substantiële aantallen opleveren. Ze hoort graag hoeveel tijd dat zal vergen.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** wijst erop dat de regionale woningbouw al jaren achterblijft zonder consequenties en hij is benieuwd of ook GroenLinks wil inzetten om meer verplichtingen.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** wijst op de landelijke afspraken daarover die volgend jaar al van kracht zullen zijn. Ze hoopt en verwacht dat dat wel effect zal sorteren.
GroenLinks is niet tegen tijdelijke woningen, maar niet ten koste van alles en zeker niet ten koste van de structurele woningbouw.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is benieuwd of GroenLinks heil ziet in tijdelijke woningen in Rijnenburg. Het rijk biedt daarvoor financiële hulp. Dat maakt het extra laagdrempelig.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** is geen voorstander van tijdelijke woningen in Rijnenburg – sowieso niet – vooral omdat daar geen voorzieningen zijn en de bereikbaarheid slecht is.
GroenLinks is niet tegen tijdelijke woningen maar wel netjes en zorgvuldig.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** constateert dat ze geen antwoord op haar vraag heeft gekregen.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** wil blijven inzetten op structurele woningbouw. GroenLinks staat zeker open voor de verschillende opties. Tijdelijke woningen leveren weliswaar grote aantallen op, maar dat is geen echte oplossing en vergt wel altijd een solide afweging. Het gaat erom alle oplossingen naast elkaar te zetten. Het gaat niet om of, of. Alle maatregelen zijn nodig, maar de inzet moet vooral liggen op structurele maatregelen.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** hoort dat GroenLinks vooral wil inzetten om een structurele aanpak. Zij denkt daarbij aan het verhogen van het aantal sociale huurwoningen.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** wijst op de gemaakte afspraken daarover. Die zijn ambitieus. Of ambitieus goed genoeg is, wordt een filosofische discussie. Ze wil vooral snel aan de slag gaan.
Ze krijgt graag van de wethouder een overzicht van de lopende projecten waar nog sociale huurwoningen zouden kunnen worden toegevoegd – dus waar het percentage lager is. Wellicht kan de wethouder dat meenemen in zijn verkenning, ook al is het misschien risicovol om nog meer druk te leggen nu ontwikkelaars ook al kampen met gestegen bouwkosten. Verder zou het college in zijn verkenning ook nog kunnen kijken naar mogelijkheden in de particuliere markt en het aanpakken van de leegstand.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** wijst op de conceptverordening die binnenkort komt. Hij is benieuwd hoe GroenLinks beoordeelt hoe dat zich verhoudt tot de urgentie in de woningmarkt.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** weet dat haar collega daar best veel druk op heeft gezet. Ze had ook graag gezien dat die leegstandsverordening er sneller had gelegen.
Als het gaat om de kostendelersnorm en samenwonen in de AOW ziet ze als financiële ‘straffen’ op samenwonen. GroenLinks is groot voorstander van het afschaffen van die kostendelersnorm. Ze is benieuwd naar de mogelijkheden om daar soepel mee om te gaan. In Amsterdam gaat men experimenteren met wat hier mogelijk is.
Er zijn ook mensen die best een woning zouden willen delen. Daar zijn wellicht ook mogelijkheden.
Ze zou voorzichtig willen omgaan met de afgesproken percentages voor de verschillende woningtypen. Wijziging zal immers effect hebben op de andere groepen woningzoekenden. Dat vergt echt een goed onderzoek naar wat er kan. Een verhouding van 40%-60% vindt ze wel heel erg spannend. Ze denkt eerder aan 35%. Maar nogmaals: eerst goed onderzoeken wat er kan.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** stelt dat de hoge nood een onconventionele aanpak vergt. Het splitsen van woningen vergt uitgebreid en oprecht onderzoek. Zo’n onderzoek krijgt hij graag toegezegd. Er zijn natuurlijk ook nadelen aan verbonden, maar onderzoek kan uitwijzen om welke nadelen het dan gaat en of die op te lossen zijn. Hij verwacht niet – zoals de heer Van der Zweth - dat de stad dan meteen onleefbaar wordt. Maar er zijn uiteraard wel goede voorwaarden nodig.
De verhouding 30%-70% heeft te maken met de mate van urgentie. Iedere verdeling heeft nadelen. Toch ziet hij graag wat het betekent wanneer er een hogere verdeling plaatsvindt, een analyse. Ook daarop krijgt hij graag een toezegging van de wethouder.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wijst erop dat het veld om actie vraagt en niet om weer allerlei onderzoeken. Zij zou liever grote stappen zetten.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** denkt dat het goed is daar toch nauwgezet naar te kijken. Het is een oplossingsrichting die wel snel te realiseren is.
Permanent bouwen loopt vertraging op en dus zullen de planlocaties niet allemaal binnen tien jaar zijn volgebouwd. Wellicht kan er dus meer gebruik worden gemaakt van tijdelijk bouwen.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** is dan benieuwd naar de maatregelen van EénUtrecht voor de hele kwetsbare mensen.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** heeft net drie voorstellen gedaan die hem niet heel ingewikkeld lijken en snel te realiseren zijn. Dat gaat de zeer kwetsbare mensen echt helpen.

De heer **Koning (D66)** benadrukt dat de wooncrisis te veel mensen raakt, ook degenen die niet per definitie als kwetsbaar worden gezien. Voor de meest kwetsbaren zijn er dit jaar 500 woningen

te kort. De groep die nog geen woning heeft kunnen bemachtigen, de outsiders, heeft de gemeente niet goed in beeld. Die mensen zijn op zoek naar een woning, maar ze hebben nog geen stem. Het gaat veelal om jonge mensen, dikwijls met een goedbetaalde baan maar voor wie het onmogelijk is een hoge hypotheek te krijgen.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** hoort dat D66 alle woningzoekenden op een hoop gooit: mensen in een heel kwetsbare situatie, mensen met een goede baan en dito salaris en mensen die nog buiten Utrecht wonen. Er is ook een grote ongelijkheid binnen die groep outsiders.

De heer **Koning (D66)** erkent die ongelijkheid. Voor elk van die mensen geldt dat de problematiek heel heftig is. Ze maken geen kans om een huis te bemachtigen. Die groep outsiders wordt wat D66 betreft nog onvoldoende betrokken bij alle bouwplannen. De heer Koning pleit daarom voor een woningzoekendenraad, een collectief van diverse mensen die een woning zoeken, om met hen structureel het gesprek aan te gaan.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wijst op alle bestaande platforms waar mensen hun onvrede uiten. Mensen zien hun wensen onvoldoende terug in de Woonvisie.

De heer **Koning (D66)** legt uit dat allerlei huiseigenaren zich hebben verenigd en dat corporaties hun eigen huurdersverenigingen hebben, maar dat is voor woningzoekenden niet het geval. Daar wil D66 wat tegenover zetten.
Het gesprek opzoeken met woningzoekenden gaat het probleem niet oplossen. Honderden kwetsbaren Utrechters zullen ook dit jaar geen woning vinden. D66 wil inzetten op het versnellen van de permanente bouw. Hij is bereid tijdelijk de duurzaamheidseisen te versoepelen om de bouw te bespoedigen. Daarop krijgt hij graag een reactie van de wethouder.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** begrijpt ook wel dat niet alles kan, maar ze is erg benieuwd hoever D66 wil gaan in het aanpassen van de duurzaamheidseisen. De Partij voor de Dieren wil de duurzaamheidseisen, de diversiteitseisen en de welzijnseisen niet zomaar te grabbel gooien. Er speelt immers ook nog een energiecrisis.

De heer **Koning (D66)** wijst op al die lokale kaders die Utrecht boven op de landelijke kaders heeft geplaatst. Het bouwbesluit is een wettelijk vastgelegde ondergrens. D66 zou die extra kaders ter discussie willen stellen, want het doorgaan met bouwen staat voorop. Per project zou dat moeten worden afgewogen. Het is aan het college om met een voorstel te komen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** herinnert de heer Koning eraan dat zijn collega de wethouder eerder heeft opgeroepen voor ambitieniveau “goud” te gaan als het om duurzaam bouwen gaat.

De heer **Koning (D66)** staat achter die hoge ambitie, maar het kan niet zo zijn dat woningbouwprogramma’s dreigen vast te lopen. Dan is er toch iets van de raad nodig om dat mogelijk te maken.

Mevrouw **Passier (Volt)** ziet een wooncrisis en een klimaatcrisis en de heer Koning lijkt nu de ene crisis te willen oplossen met de andere.

De heer **Koning (D66)** weet dat er keuzes moeten worden gemaakt in de afwegingen. Als een kader dat de gemeente zelf heeft gesteld, knelt bij een woningproject, dan wil hij dat van de wethouder horen.
In de richting van mevrouw Hessel geeft hij aan dit betoog vooral te richten op het huisvesten van kwetsbare Utrechters.
Het aantal vierkante meters woonruimte speelt een rol, want de grootste groep kwetsbare woningzoekenden bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens net als 80% van de reguliere woningzoekenden. Slechts een beperkt deel van de woningen valt in die categorie. Hij is benieuwd of er kansen zijn om in te zetten om meer kleinere woningen voor deze huishoudens, bijvoorbeeld in het Beurskwartier waar nog steeds een vloeroppervlak van gemiddeld 70 m^2 als norm geldt in het bestemmingsplan.
Er is een versnelling in de bouw nodig. Het versoepelen van maatregelen kan ook de bouw versnellen in projecten van corporaties. Ook daarop krijgt hij graag een reactie.

Het splitsen van woningen moet worden versoepeld. Dat betekent dat de beschikbare ruimte beter wordt benut. Te veel grote corporatiewoningen gaan naar tweepersoonshuishoudens. Graag een reactie.
Er dienen snel meer tijdelijke woningen beschikbaar te komen. Dat vergt lastige keuzes waarmee mensen nu wel worden geholpen.
D66 ziet graag het plan van aanpak tegemoet om de wooncrisis aan te pakken met alle maatregelen die effectief helpen om meer woningen beschikbaar te krijgen. De realiteit is dat de gemeente niet iedereen kan helpen. Daarvoor is ook de regio nodig. De wooncrisis is niet in één dag op te lossen. De kansenongelijkheid van jongeren dient te worden aangepakt en hij hoort graag welke oplossingen de wethouder voor die jongste generatie ziet.
In de richting van de heer Van der Zweth legt hij nog uit dat in de huisvestigingsverordening nu is aangescherpt dat er een passende woning wordt toegewezen, maar daar kan nog meer selectie plaatsvinden. Ook een driepersoonshuishouden in een extreem grote corporatiewoning is niet passend.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** begrijpt dat daarmee een driepersoonshuishouden alsnog in een woning van 55 m^2 wordt geplaatst.

De heer **Koning (D66)** ziet zo'n gezin liever in een woning van 90 m^2 terechtkomen in plaats van in een woning van 120 m^2.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** hoort de vraag om aandacht voor de jonge generatie woningzoekenden in z'n algemeen. Leeftijd is maar een aspect. Zij vraagt aandacht voor alle kwetsbaren, ook voor de zeer kwetsbare jongeren die bijvoorbeeld op hun achttiende uit het zorgcircuit vallen. Die heeft echt een groter probleem dan de 28-jarige die bij zijn ouders in het tuinhuisje is gaan wonen.

D heer **Koning (D66)** benadrukt dat de groep die het meest lijdt onder deze wooncrisis, veelal jongeren betreft. Die staan al heel lang op de wachtlijst of komen er gewoon niet tussen in het middeldure segment waar immers hoge inkomenseisen worden gesteld. Er is nu helemaal geen doorstroming. Als die wel op gang komt, biedt dat ook meer ruimte voor kwetsbaren.
In de richting van de heer Dijkstra stelt hij nog dat er echt kritisch moet worden gekeken naar de nieuwe woningbouwprojecten in relatie tot het aantal kleine woningen. In de toekomst zullen er steeds meer kleine woningen nodig zijn.

De heer **Van der Graaf (ChristenUnie)** ziet dat het aantal schrijnende situaties alleen maar toenemen. De ChristenUnie vindt het belangrijk dat de gemeente samen met de partners de oplossing naar zich toetrekken. Er zijn veel goede initiatieven, maar niet altijd zijn ze breed bekend. Hij denkt daarbij aan Goedebuur en Kamers met aandacht. Mensen die iets willen doen, weten ook niet altijd waar ze zich kunnen melden. Het is tijd voor een grootschalige campagne om dat alles onder de aandacht te brengen, bijvoorbeeld om alle informatie op de gemeentelijke websites op orde te brengen.
De ChristenUnie gaat graag volop door met bouwen, ook in de regio. Ook de commissie kan sneller tot besluitvorming komen. Dat helpt het proces.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** ziet ook nog wel eens dat er na vaststelling van een bestemmingsplan vertraging optreedt tussen gemeente en ontwikkelaar.

De heer **Van der Graaf (ChristenUnie)** meent dat er zo min mogelijk tijd moet zitten tussen de plannen en de realisatie. Dan kan er daartussen ook niet van alles misgaan.
Als er in de stad iets leeg staat, zou de gemeente dat tijdelijk moeten kunnen gebruiken. Hij roept inwoners op leegstaande panden en locaties te melden, zodat al het vastgoed kan worden gebruikt. Het is prima om te kijken wat mensen zelf zouden kunnen doen bijvoorbeeld als ze kansen zien om zelf te bouwen. Op de vraag van het lid Minnaert geeft hij aan dat kraken altijd een tijdelijke oplossing is. Kraken is een gevolg van de woningcrisis en het is beter als de stad zelf kijkt waar al dan niet tijdelijke woonoplossingen mogelijk zijn. Kraken is bovendien niet duurzaam.
Mogelijk kan een verhuisadviseur helpen de doorstroming te bevorderen. Woonin heeft aangekondigd nog dit jaar 1000 woningen van hoge kwaliteit te willen plaatsen. Haast maken dus.
De ChristenUnie ziet nog verschillende locaties waar geen woningbouw is of waar plannen zijn vertraagd. Daar zou ruimte zijn voor tijdelijke woningen. Hij denkt daarbij aan de nog niet

uitgegeven kavels op Papendorp en het Strijkviertel, ruimte rondom station Lunetten, ruimte rond Maarschalkerweerd, delen van de Merwedekanaalzone, parkeerplaatsen die niet of grotendeels niet worden gebruikt – bijvoorbeeld bij sportvelden – en de kavel bij het Zandpad.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** begrijpt dat het college een aantal locaties op het oog heeft. Dat heeft het nodige zoekwerk en tijd gevergd. Nu wil de ChristenUnie daar nog een aantal locaties aan toevoegen.

De heer **Van der Graaf (ChristenUnie)** krijgt graag op echt alle genoemde locaties een reactie van de wethouder. De urgentie wordt immers steeds groter en Woonin heeft die 1000 woningen ergens klaarstaan om te worden geplaatst. Het is nu een kwestie van doorpakken.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** stelt dat een crisis niet om creatieve oplossingen vraagt, maar om een radicale. Dat zijn geen tijdelijke oplossingen. Ze denkt daarbij aan het ophogen van het percentage sociale huurwoningen voor mensen met een urgentieverklaring. Onzekere woonsituaties zijn voor hen ongeschikt. Er hoort ook goede begeleiding bij. De crisis vergt een drastische verhoging van het aantal sociale woningen bij nieuwbouwprojecten. Op korte termijn dient op korte termijn ten minste 20% meer sociale huur te worden toegevoegd aan de lopende projecten en gewoon 100% sociale huur voor nieuwe projecten totdat de wooncrisis is opgelost. Het huidige percentage van 40% is immers volstrekt ontoereikend.

Mevrouw **Meerding (VVD)** wijst erop dat diverse groepen al heel lang op een woning wachten, ook mensen met een middeninkomen. Voor sociale huur gelden harde inkomensgrenzen en mensen die daar net boven zitten, hebben dus helemaal nergens recht op.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** meent dat iedereen kans op een woning moet maken, want wonen is een recht. Het tekort aan sociale huurwoningen is nu absurd groot. Dat moet worden ingelopen. Meer sociale woningen betekent ook dat meer middenwoningen vrij komen.
In de Utrechtse ongedocumenteerdenopvang zit een groep alleenstaande moeders, veelal met kind, die nergens terecht kunnen zelfs wanneer ze wel een verblijfsvergunning hebben. Ze zijn aangewezen op het vinden van een sociale huurwoning zonder enige begeleiding. Deze groep moet dus worden meegenomen in de taakstelling.
Tot slot hoort ze graag hoe het staat met de lobby voor het afschaffen van de kostendelersnorm bij het rijk.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** hoopt dat er heel snel tijdelijke woningen kunnen worden gebouwd gezien de hoge nood. Ze schetst de geschiedenis van de verkoop van sociale woningen. Tegen alle afspraken in verkopen corporaties nog steeds sociale woningen in wijken waar dat niet mag. Mitros heeft zelfs nu nog zo'n huis te koop staan. Woonin heeft nu een oproep gedaan voor de bouw van tijdelijke woningen. Ze ziet dus graag dat het college daarbij expliciet de eis stelt van nul verkoop van sociale woningen.

De heer **Koning (D66)** wijst op de afspraken die de raad heeft gemaakt voor de verkoop van sociale woningen. Dat gaat om een minuscuul aantal woningen. Hij is benieuwd of Utrecht Solidair openstaat voor de andere geopperde oplossingen waaronder splitsen en woningdelen.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** vraagt vooral aandacht voor de kwetsbare groepen. De extra bouw van tijdelijke woningen helpt daarbij, ook voor de economisch daklozen. Bij de tijdelijke woningen zal ook een deel zorg nodig zijn voor mensen met bijvoorbeeld een verslavingsachtergrond of een psychiatrische achtergrond. Desgevraagd maakt ze duidelijk niets te willen afhalen van de vierkante meters. Beleggers hebben al genoeg woningen gesplitst.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** draagt aan de stop van verkoop van sociale woningen in 2020 meer dan 100 woningen betreft. Dat heeft wel degelijk impact.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** kent die cijfers ook. Als de corporaties zich in 2020 al aan de afspraken hadden gehouden, was de situatie nu niet zo nijpend geweest.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** stelt dat de stad zorg moet dragen voor haar inwoners en zeker voor de meest kwetsbaren. Al in 2018 kwam ze met een motie voor het huisvesten van

kwetsbare jongeren, omdat er dat jaar slechts 5 van de afgesproken 75 woningen werden gerealiseerd. Het probleem is nog prangender geworden. De woonvraag blijft toenemen en mensen blijven soms in levensbedreigende situaties verkeren. Het vinden van een huis vormt een probleem en er is te weinig doorstroming van maatschappelijke instanties naar een eigen woning. Alle oplossingen dragen bij aan de oplossing; niets mag worden uitgesloten. Student&Starter zou net als de PvdA particulieren willen betrekken om bij te dragen aan de oplossing. Ze doet de wethouder de suggestie te kijken naar het inzetten van hospitawoningen als dit past bij de behoefte en de zorgvraag. Ze verzoekt de wethouder ook te onderzoeken welke winst te behalen valt door binnen projecten te beginnen met de bouw van sociale huurwoningen en de rest later. En welke mogelijkheden ziet hij om tijdelijke woningen te realiseren op plekken waar nog gaat worden gebouwd, bijvoorbeeld op de Archimedeslaan. De periode tussen sloop en nieuwbouw biedt kansen die ze niet onbenut zou willen laten.

Mevrouw **Passier (Volt)** is vorige week erg geschrokken van alle verhalen vorige week tijdens de rib. Dat maakte de urgentie nog weer extra duidelijk. Het aantal kwetsbare Utrechters neemt toe, maar schommelt ook. Ze hoort graag van de wethouder hoe dat zit. Tijdens de rib werden er vier oplossingsrichtingen genoemd. Het toevoegen van woningen en op de korte termijn flexwoningen. De woningen anders verdelen is lastig, want mensen mogen de crisisopvang pas in na talloze bedreigende situaties. Ze ziet wel een mogelijkheid in het tijdelijk ophogen van het percentage huurwoningen toewijzen aan deze kwetsbare groep. Ze sluit zich aan bij de gedane voorstellen om de voorraad beter te benutten. Op de Utrechtmonitor heeft ze gezien dat er in Utrecht ruim150.000 m^2 kantoorruimte leegstaat. Daar moet echt een oplossing op korte termijn mogelijk zijn. In de richting van de heer Van der Graaf geeft ze aan dat verwerven van kantoren zeker een mogelijkheid is om transitie mogelijk te maken. In Nieuwegein zijn mooie voorbeelden van het ombouwen van kantoorpanden tot studio's. Het lijkt haar absoluut de moeite waard om te onderzoeken.
Ze is benieuwd naar de visie van de wethouder als het gaat om een betere verdeling in de regio.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** benoemt graag een aantal oplossingsrichtingen. Alle kleine beetjes helpen. De Partij voor de Dieren wil dat bestaande gebouwen beter worden benut. Ze denkt daarbij aan de aanpak van leegstand en het transformeren van kantoorpanden, winkelpanden, parkeerterreinen en bedrijventerreinen – desnoods met enige dwang. Is er een mogelijk om eigenaren die panden langdurig laten leegstaan, een boete op te leggen. In dat opzicht is ze voorstander van een escalatieladder.
Ze is benieuwd hoeveel particulieren zich hebben gemeld om kwetsbare mensen op te vangen, bijvoorbeeld het initiatief Onder de pannen. En welke rol ziet de gemeente voor zichzelf om dat te bevorderen?
Verdichting mag niet leiden tot verslechtering van de leefbaarheid. Optoppen moet mogelijk zijn, maar dan wel door gebruik te maken van circulaire restmaterialen en zonnepanelen. Bijbouwen aan de rand van bestaande woonkernen moet mogelijk worden, bijvoorbeeld door een deel landbouwgrond in gebruik te nemen. De PvdD is voorstander van flexwoningen bij nijpende tekorten mits ze duurzaam worden gebouwd. Ze kijkt uit naar de brief die eind Q1 is toegezegd betreft de verkenning naar de eerste aanpak. De Partij voor de Dieren is ook voorstander van de bouw van tijdelijke woningen, mits die duurzaam worden gebouwd. Kritisch is ze wel als het gaat om de bescherming van natuur en biodiversiteit. Daarom hoopt ze dat de wethouder kan aangeven om welke locaties het waarschijnlijk gaat, zodat er vast onderzoek kan worden gedaan. De toekomstige bewoners van flexwoningen verdienen aandacht: met recht op terugkeer in het gebied wanneer de flexwoningen worden vervangen door permanente huisvesting en met behoud van inschrijftijd.

De heer **Koning (D66)** hoorde bij de informatieavond dat er bij een aantal van de genoemde maatregelen weinig winst te behalen valt: transformatie, optoppen – en al helemaal als daar strenge voorwaarden aan worden verbonden – en burgerinitiatieven. De Partij voor de Dieren is heel kritisch op alle bouwplannen. Waar zit dan nog ruimte?

Mevrouw **Snippe (PvdD)** verbaast zich over de interpretatie van de heer Koning. De Partij voor de Dieren pleit voor het benutten van alle oplossingen. Splitsen moet mogelijk zijn, waarbij wel rekening wordt gehouden met de leefbaarheidstoets.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** denkt graag mee met alle locaties, over het transformeren van kantoorgebouwen – bijvoorbeeld op Lunetten en de Willem Dreeslaan. Misschien kan er nog wat komen bij grote ontwikkelingen zoals op Groenewoud, de Merwedekanaalzone, Papendorp, Rijnenburg en de Karthesendriehoek.
Veel plannen zijn vertraagd en dan is het opportuun naar het tijdpad van die ontwikkelingen te kijken. Als ontwikkelingen – bijvoorbeeld bij Rijnenburg – veel langer op zich laten wachten, kunnen er wellicht tijdelijke woningen komen. Ze denkt ook aan schoolgebouwen, aan de vertraagde plannen in het Kruisvaartkwartier en aan de Bisschop van Romerostraat. Het gemeentelijk vastgoed biedt wellicht ook nog mogelijkheden. Meeliften op herontwikkelen – bijvoorbeeld van zorgvastgoed – biedt ook kansen. Eerder zijn percentages afgesproken en op basis daarvan zijn de plannen gemaakt. De gemeente moet ook een betrouwbare overheid zijn. Ze zou eerst verder willen zoeken binnen het aandeel sociale huur om dat te vergroten – en dan wel in overleg met de partijen.
Rosendael in Overvecht wordt herontwikkeld en daar liggen wellicht ook kansen voor deze doelgroepen. Ze is benieuwd of het college naar betaalbare middenhuur en misschien zelfs betaalbare koop te kijken om deze doelgroep een kans te bieden. De provincie is daarvoor een challenge aangegaan in 2020, bijvoorbeeld om die zorgwoningen te combineren met studentenwoningen. Ze hoort graag hoe het college naar de uitkomsten daarvan kijkt.
Het CDA hecht aan de menselijke maat, het vinden van de juiste match, gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes in balans met de draagkracht van zorgvragers en zorgdragers.
Het CDA benadrukt dat de gemeente een gezamenlijke verantwoordelijkheid draagt voor de oplossing van de problemen. Het sluit zich daarom aan bij het idee van een stadsbrede campagne voor Onder de pannen en Kamers met aandacht.
Het rijk opent wederom een regeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Ze hoopt dat het college daarvoor een aanvraag gaat doen. Financiële ondersteuning vergroot immers de haalbaarheid.

De heer **Koning (D66)** hoort dat het CDA panden beschikbaar wil stellen voor de meest kwetsbare groepen, maar veel ruimten worden nu gebruikt voor bijvoorbeeld noodopvang van gevluchte Oekraïners. Landelijk wordt er zelfs een discussie gevoerd over het verplaatsen van asielzoekers in Rwanda.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** meent dat de gemeente dat vangnet voor deze kwetsbare groepen moet bieden. Ze wil het debat voeren over de gemeentelijke opgave. Dat moet op een goede, menselijke manier gebeuren. Het gaat hier niet om de landelijke politiek.

Mevrouw **Meerding (VVD)** vindt het huisvesten van kwetsbare doelgroepen heel belangrijk. Er is echt iets extra's nodig. Het tekort aan woningen voor deze groepen verbaast haar niet. De wooncrisis is volop gaande en er een absoluut tekort voor bijna alle groepen. Meer nieuwbouwwoningen bouwen ondersteunt de VVD van harte. Voorrang geven aan sociale nieuwbouw kan ten koste gaan van bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen voor middeninkomens. Ook in die groep zijn de tekorten enorm en moeten mensen heel lang wachten.
Ze kan zich vinden in de aangedragen oplossingen voor tijdelijke woningen, mits er oog is op participatie van omwonenden. Woningdelen en splitsen moet makkelijker worden. Eigen vastgoed inzetten volgens de normale huurconstructie, dus marktconform, is prima.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is benieuwd of de VVD het project bij de Wetering-Zuid ondersteunt. Hij gaat ervanuit dat ook de VVD grote aantallen wil realiseren.

Mevrouw **Meerding (VVD)** geeft aan dat veel omwonenden hun zorgen hebben geuit. Iedere situatie vraagt om een unieke aanpak. Juist hier wordt voor een groot aantal tijdelijke woningen gekozen. Die afweging heeft de VVD bij Wetering-Zuid nog niet gemaakt. Omwonenden moeten in ieder geval inspraak hebben. Ook de VVD wil doorpakken op tijdelijke woningen.
Het actief aankopen van grond en vastgoed vindt de VVD geen goed idee gezien de grote risico's die hiermee zijn gemoeid.
De VVD doet nog geen uitspraak over de onconventionele maatregelen. Die zijn nog niet ingevuld en die wacht ze af.
Kwetsbare Utrechters zijn aangewezen op kleinere sociale woningen terwijl Utrecht juist veel grote woningen kent. Ze oppert te onderzoeken of mensen bereid zijn samen te wonen – als ze dat willen.

De heer **Usta (DENK)** ziet dat de nood hoog is. Een van de consequenties van het tekort aan sociale huurwoningen betekent voor sommigen daadwerkelijk op straat slapen. Dat is funest voor juist die mensen met een problematisch verleden net wanneer ze aan het herstellen zijn en willen deelnemen aan de maatschappij. Huisvesting is een grondrecht, geen luxe. DENK is al langer voorstander van meer sociale huurwoningen: 50% volgens haar verkiezingsprogramma. De noodzaak is al langer bekend. Door het gebrek aan sociale woningen neemt de vraag naar maatschappelijke opvang toe. In 2023 heeft de kwetsbare doelgroep ruim 1600 woningen nodig, anderhalf keer groter dan de jaarlijkse prognose. De verkoop van sociale huur moet absoluut stoppen. DENK doet de suggestie coulanter om te gaan met het verhogen van het percentage sociale huur bij woningplannen. Hij ziet uit naar de mogelijke interventies.

De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** stelt dat iedereen een dak boven zijn hoofd verdient, maar dat hoeft geen zelfstandig dak te zijn. Er is een serieus probleem met de opvang van kwetsbare Utrechters. De hele stad kampt met het woningentekort. Creatieve oplossingen zijn nodig. Flexwoningen en tijdelijke woningen gaan geen echte oplossing vormen, want de woningcrisis is geen tijdelijk probleem. De regeling afgelopen zomer voor statushouders mag niet zomaar worden herhaald, want dat betekent dat er voor woningzoekenden zonder kwetsbare positie geen woning meer overblijft. Er wordt flink gewerkt aan nieuwbouw en aan de bouw van sociale huurwoningen, maar toch is de wooncrisis alleen maar erger geworden. Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** meent dat tijdelijke woningen toch in ieder geval nu een oplossing vormen voor kwetsbare mensen die bijvoorbeeld uit de opvang komen. Het is een overbrugging.

De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** deelt dat, maar hij maakt zich zorgen over de consequenties op de langere termijn.
Stadsbelang Utrecht denkt dat slim gebruik van de woningvoorraad in samenwerking met de corporaties kan bijdragen aan de oplossing. Hij pleit voor versoepeling bij het soort woning dat wordt toegewezen. Grote sociale huurwoningen kunnen worden opgesplitst. Misschien kan een aantal kwetsbare mensen samenwonen waarbij bijvoorbeeld douche en keuken worden gedeeld. Dat zorgt niet alleen voor efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte maar ook voor meer sociale cohesie. Maatwerk staat dan voorop. Hij is benieuwd hoe de wethouder tegenover groei van de stad kijken en wanneer Utrecht vol is.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor een uur zodat het college zijn beantwoording kan voorbereiden.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middag-vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Datum 16 februari 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter, de heer B. Van Steeg, de wethouders mevrouw E. Oosters, de heer D. De Vries en mevrouw L. Voortman, commissiegriffier mevrouw M. de Vos, de leden mevrouw K. Alblas (CU), de heer D. Bosch (PVV), de heer J. Cornielje (PvdA), de heer G. Dijkstra (EénUtrecht), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw R. Heijne (GroenLinks), mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), mevrouw Y. Hessel (Utrecht Solidair), de heer M. van Heuven (Partij voor de Dieren), de heer Te Hoonte (VVD), de heer M. Koning (D66), mevrouw T. Meerding (VVD), het lid M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw N. Oul Fakir (BIJ1), mevrouw Ch. Passier (Volt), de heer R. Peters (D66), mevrouw Ramaker (VVD), mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer N. Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Y. Usta (DENK), de heer R. van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

Verslag ochtendvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters 13
8. Beantwoording 2022, nr. 154, Vragen over uitsterfbeleid fossiele tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's 19
Lijst met toezeggingen 24

7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters

De **voorzitter** heropent de vergadering om 13.45 uur. Aan de orde is het vervolg van agendapunt 7, de bijdrage van de zijde van het college aan agendapunt 7.

Wethouder De Vries benadrukt het belang van dit debat. Het is zaak naar een combinatie van oplossingen te zoeken. De problematiek raakt hem enorm. Iedereen kent de verhalen van Utrechters die echt in de knel zitten. Bij alle oplossingen komt de afweging tussen snelheid en zorgvuldigheid aan de orde en wie waarvoor verantwoordelijk is.
In de richting van de heer Van der Zweth geeft de wethouder aan dat hij ambtelijk heeft laten uitvragen om hoeveel plekken het nu gaat: dat zijn er 1600. Daarbij zijn de tijdelijke woningen voor de drie locaties al meegenomen. De woningcorporaties hebben al vaker onderzoek gedaan naar splitsen. Dat gaat om enkele tientallen. Het tijdelijk ophogen van 30% naar 35% voor kwetsbaren betekent zo'n 185 woningen. Gaat het om het aanbod van Woonin, de 1000 extra woningen, dan worden dat er 300 voor de zeer kwetsbaren. Alles helpt een beetje.
Op korte termijn ziet de wethouder geen winst in het erbij betrekken van particuliere woningen, maar op termijn wellicht wel – met name in de nieuwbouw.
In de richting van D66 geeft de wethouder aan dat het bespreekbaar maken van particuliere verhuur met de campagne hopelijk wordt vlot getrokken. In het debat ging het ook over de nieuwe projecten, de Merwedekanaalzone, en het percentage sociaal. Die ontwikkeling staat wel vast. De eerste aanbieding wordt gedaan aan de corporaties. Nu gaat het om 30% sociaal waarvan 5% voor studenten, 5% voor de bijzondere doelgroepen en 20% voor de reguliere doelgroep. Gaat het om de exacte invulling, dan vindt er nog verdere afstemming plaats.

De heer **Van Zweth (PvdA)** hoopt dat de wethouder een groter percentage kan toezeggen voor de kwetsbare doelgroepen.

Wethouder De Vries kan toezeggen dat dat gesprek wel degelijk wordt gevoerd.
Het CDA informeerde naar de tijdelijke locaties. Op de vraag hoe kansrijk die tijdelijke locaties zijn – en daarbij worden de vanmorgen in het debat genoemde locaties ook meegenomen – geeft de wethouder aan dat die redelijk hoopvol lijken. De analyse wordt nu gemaakt. Wel kijkt het college kritisch naar die locaties: of ze kwalitatief goed zijn bijvoorbeeld of locaties waar door vertraging tussentijdse invulling mogelijk is.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is blij dat de genoemde locaties worden meegenomen. Ze gaat ervanuit dat dit ook voor Rijnenburg geldt. Ze hoort graag hoe die informatie naar de raad komt.

Wethouder De Vries zegt toe dat hij met een brief naar de raad komt over de locaties. Dat heeft hij afgelopen donderdag ook al toegezegd. Uiteraard komt er vanuit het college een voorstel als het gaat om de grotere aanpak.
In de richting van GroenLinks benadrukt de wethouder dat tijdelijke woningbouw niet ten koste mag gaan van permanente woningbouw. Het is immers geen doel op zich; het gaat om het invullen van de tussentijd. Dit gebeurt alleen omdat het moet gezien de grote nood. Over tien, vijftien jaar zal het aantal sociale woningen zijn toegenomen. Snelheid is geboden, maar nogmaals, het proces dient wel zorgvuldig te verlopen. Dat vergt keuzes maken. Er hangen verschillende voorwaarden aan. Het college kijkt daarbij ook naar de mogelijkheid van een verder leven van die tijdelijke woningen.
De woningbouwprojecten waaraan een percentage sociale woningen kan worden toegevoegd, is een halfjaarlijks terugkerende uitdaging. Dat is in feite een vraag voor zijn collega.

De heer **Koning (D66)** doelde met zijn vraag niet alleen op de tijdelijke woningen. De vraag is in hoeverre het college vasthoudt aan alle regelgeving of bereid is concessies te doen om wel te kunnen doorbouwen.

Wethouder De Vries benadrukt dat het zowel om die tijdelijke als om de permanente woningen gaat. Hij zal dat moeten inventariseren. Dat antwoord komt op een later moment naar de raad.
Onderzocht wordt het instrumentarium om huizen toe te wijzen en de mogelijkheid om sociale huur verder af te toppen. Vanuit de leegstandsverordening zal het college bekijken hoe het daarmee in juridisch opzicht verstandig kan omgaan. Kantoorpanden worden daarbij inderdaad meegenomen.
Gaat het om woningdelen, dan wil het college de regeling stimuleren. Dat betekent goede informatievoorziening naar particulieren over wat er wel en wat er niet kan. Daarvoor is die campagne bedoeld. Een aanknopingspunt is het moment van ingaan van de nieuw huisvestingsverordening.

EénUtrecht wees op de tijdelijke woningen en de aantallen op de locaties. De wethouder zegt toe daar kritisch naar te kijken. De gemeente kan van het aanbod van Woonin gebruik maken en als de aantallen dan beneden de 100 liggen, hoeft er geen Verklaring van geen bedenkingen te komen. Dat versnelt de procedures. Hij komt met een voorstel voor de locaties, een totaaloverzicht - in zijn eerder toegezegde brief in Q2.
D66 had het over de mensen die niet aan tafel zitten. Het klopt dat het vaak om mensen gaat met bestaande belangen. Juist de mensen om wie het gaat, melden zich niet. De wethouder heeft de oproep gehoord om juist die groep meer te betrekken en hij doet graag onderzoek naar manieren om die groep kan bereiken. Het is altijd goed helder in beeld te hebben welke mensen op zoek zijn naar een woning. Die tijdelijke woningen zijn met name geschikt voor de kleinere huishoudens.
De wethouder waarschuwt wel dat splitsen heel moeilijk terug te draaien is. Voor de toewijzing van grotere woningen is in ieder geval een bepaalde bezettingsnorm nodig. Die gaan echt niet naar eenpersoonshuishoudens. Desgevraagd neemt hij de vraag of de huisvestingsverordening nog verder kan worden aangescherpt, mee. Het idee is om in juni met de basis te komen, het raamwerk. Daar liggen dan diverse politieke keuzes onder. Zo'n verdere aanscherping kan er daar een van zijn. Het lijkt hem goed hierop later gezamenlijk terug te komen – wellicht na de technische sessie.
De ChristenUnie sprak over het versnellen van de besluitvorming. De wethouder benadrukt dat de oplossing alleen in gezamenlijkheid kan lukken. Het gaat om het hier en nu, om het jaar 2023. Hij hoort graag in tweede termijn de voorstellen van de raad. Het gaat ook om het UPP.
Breder inzetten op het eigen gemeentelijk vastgoed vormt een mogelijkheid, maar daaraan zijn wel weer kosten verbonden. De wethouder zegt toe dat wel te onderzoeken. Ook daarbij gaat het om kleinere aantallen, in 2025 en 2026 om maximaal 200 woningen.
Gevraagd werd of bewoners leegstand kunnen melden bij de gemeente. Als eigenaren een woning leeg laten staan, valt dat onder de leegstandsverordening. Het toekomstige meldpunt is bedoeld voor eigenaren die een woning leeg laten staan. Dat wordt onderdeel van de leegstandsverordening. Bij goed verhuurderschap komt de mogelijkheid voor buurtbewoners om leegstand te melden. Dat wordt onderdeel van de aanpak goed verhuurderschap. Medio 2023 zal de raad hierover een besluit nemen.
In algemene zin zijn de locaties niet genoemd in de brief van Woonin. De wethouder stelt voor nu niet per locatie de mitsen en maren aan te stippen, maar hij neemt ze wel mee.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wil graag horen dat de wethouder laat zien hoe die permanente locaties worden meegenomen.

Wethouder De Vries licht toe dat dit begint bij het inzichtelijk maken van de locaties. Het hangt ook af van het eigenaarschap bij zo'n locatie. Aantallen spelen eveneens een rol, want bij meer dan 100 woningen vindt er een ander participatieproces plaats – en dus een ander tempo. Het heeft ook te maken met de bevoegdheden van het college en die van de raad. Eerst wordt inzichtelijk gemaakt om welke locaties het gaat, welke bezwaren er aan de locaties kleven en vervolgens hoe deze tijdelijke kansen worden meegenomen in het grotere geheel. Die verkenning komt in Q2 naar de raad; die tijdelijke woningen eind Q1.
BIJ1 sprak over het toevoegen van extra sociale huurwoningen. De doelgroep zou eveneens groter moeten zijn. Wat er bij nieuwe projecten aan sociale woningbouw in Utrecht gebeurt, is heel goed, zeker in vergelijking met andere steden. Maar er zijn meer groepen die woonruimte nodig hebben. Het moet wel realistisch zijn.

Het lid **Minnaert (BIJ1)** heeft het ook gehad over het verhogen van het percentage woningen voor kwetsbare mensen. Ze zou heel realistisch willen kijken naar wat er daadwerkelijk nodig is. Ze wil hier echt meer op inzetten, want zolang de wooncrisis duurt, is 40% niet genoeg.

Wethouder De Vries licht toe dat de onrendabele top wel van belang is om alles rondgerekend te krijgen. Een financieel voorstel is prima, maar hij moet realistisch blijven. De vraag is altijd weer in hoeverre zoiets haalbaar en betaalbaar is. Het is nu een beperkte groep die in een sociale huurwoning mag wonen.

De heer **Usta (DENK)** hoort dat er een vergelijking met andere steden wordt gemaakt, maar het gaat hier om de stad Utrecht.

Wethouder De Vries benadrukt dat de percentages sociaal in zowel Amsterdam als Rotterdam echt anders zijn dan hier. Hij wil realistisch zijn en zich inzetten voor alle mensen in de stad.
Van Utrecht Solidair begrijpt de wethouder dat die echt een mogelijkheid ziet in tijdelijke woningen en dat er absoluut een einde moet komen aan de verkoop van sociale woningen. De wethouder zit er scherp in en vindt het “onverkoopbaar” dat er in deze tijd sociale huurwoningen worden verkocht.
De gemeente neemt de corporaties in heel veel zaken mee. Hij ziet de relatie met de corporaties als een goed huwelijk: gezamenlijk optrekken maar er hoort af en toe ook een verschil van mening bij. De gemeente en de corporaties zijn wel partners en dat wordt zichtbaar als het gaat om het realiseren van die sociale woningen.
Student&Starter sprak over het versnellen van het Utrechts planproces. Er komt een campagne voor hospihousing. Binnen bepaalde projecten eerst beginnen met de sociale huurwoningen en daarna met de rest kan een interessante optie zijn. Dat neemt hij mee in de gesprekken met de corporaties. Het benutten van de periode tussen sloop en nieuwbouw voor bepaalde doelgroepen lijkt een heel praktisch idee. Ook dat punt neemt hij mee.
Volt sprak over kantoorvastgoed. Kantoorvastgoed omzetten wordt zeker meegenomen.
De Partij voor de Dieren sprak ook over de leegstand en over beboeten, de escalatieladder. Er werd ook een aantal suggesties gedaan. Optoppen zal hij zeker onderzoeken. Gevraagd werd ook naar zonnepanelen en het gebruik van circulaire materialen. Dat zijn allemaal afwegingen die moeten worden gemaakt, maar daarop kan de wethouder nu geen toezegging doen.
Tijdelijke woningen staan naar verwachting tien tot vijftien jaar en in die tijd bouwen mensen wel wachttijd op. Als dat voor bepaalde groepen niet lukt, moet dat worden onderzocht. Leegstaande onderwijspanden neemt de wethouder graag mee in het onderzoek. Het middensegment en betaalbare koop is een zeker een punt om mee te nemen. Of leegstaande winkelpanden kunnen worden getransformeerd, is het onderzoek waard maar dient wel juridisch te worden onderzocht.
Een tijdelijke woning is uiteraard slechts een tijdelijke oplossing. Op de langere termijn moet het aantal permanente woningen groeien. Bewoners wachten ook in die tijdelijke woning wel wachttijd op. Bij de bijzondere doelgroepen wordt bekeken hoe die kunnen worden ondersteund.
De ChristenUnie kaartte net als het CDA de locaties aan. Daar komt de wethouder nog bij de raad op terug. Een aantal suggesties lijkt heel bruikbaar zoals het gebruiken van leegstaande onderwijspanden. Er moet zeker aandacht zijn voor het middensegment en voor betaalbare koopwoningen. Dat vraagstuk neemt de wethouder mee in het grotere overzicht. Leegstaande winkelpanden transformeren lijkt ook een interessante optie, maar hij wil dan eerst de juridische mogelijkheid bestuderen. De suggestie neemt de wethouder wel mee.
Het CDA noemde de regeling vanuit het rijk voor het huisvesten van aandachtsgroepen. In 2022 heeft de gemeente 2 miljoen euro toegezegd gekregen. Hij zal zeker kijken of hij voor 2023 ook een aanvraag kan doen.
Radicale tijden vergen soms radicale oplossingen. Hij zou willen voorkomen dat de gemeente net zoals deze zomer nogmaals zo’n maatregel zou moeten treffen.
Op de vraag of Utrecht vol is, licht de wethouder toe dat hij zoekt naar een balans. Groei is geen doel op zich.

De **voorzitter** geeft het woord aan wethouder Voortman die wethouder Streefland vervangt.

Wethouder Voortman gaat in op de vraag of er nu een tijdelijk of een structureel probleem is. Ze verwacht structurele problemen de komende jaren. Er ligt een enorme druk op zowel de maatschappelijke opvang als de asielopvang. Die zal zich doorvertalen naar de vraag naar huisvesting. Het college ziet een structurele oplossing in het versnellen van de woningbouw. Ze zou willen voorkomen dat er ieder jaar tijdelijke oplossingen nodig zijn. Dit jaar is het echter wel nodig. Het landelijk programma “Een thuis voor iedereen” heeft tot doel om een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen voor kwetsbare groepen te maken. Daarvoor stellen alle gemeenten een woonzorgvisie op waarin de woonbehoeften van alle aandachtsgroepen in beeld worden gebracht. Dat moet leiden tot een regionaal woonprogramma.
Naar verwachting zal de Wet Versteviging volkshuisvesting een handvat bieden om toe te werken naar 30% sociale huur en 30% toewijzing aan aandachtsgroepen. Dat biedt vooral potentieel op de langere termijn. Niet overal in de regio worden die percentages nu behaald. Utrecht komt aan het eind van dit jaar naar de raad met haar woonzorgvisie.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** is wel benieuwd hoe lang die termijn is bij zo’n regionaal woonprogramma.

Wethouder Voortman heeft die termijn niet paraat. Ze verwacht dat dit oplossingen zijn die echt gaan helpen. Ze komt hierop terug in Q2. Dan ligt die verkenning er en dan kan er worden gefocust op de termijn waarop de langetermijnoplossingen echt soelaas bieden. Een precieze planning van de woonzorgvisie heeft de wethouder niet. Ze begrijpt dat de raad wel wat wil meegeven, maar ze moet even nadenken over de vorm – bijvoorbeeld een technische briefing - en komt daarop terug. Ze moet een zoeken naar een goede vorm en denkt daarbij aan eerst een technische briefing.
Verschillende fracties begonnen over het tijdelijk ophogen van percentages voor kwetsbare groepen. Dat is mogelijk binnen het kader van de huisvestingsverordening maar dat heeft wel impact op reguliere woningzoekenden en op de leefbaarheid. Die percentages zijn niet voor niets zo vastgesteld. Ophogen naar 35% zou in 2023 185 woningen meer voor kwetsbare doelgroepen opleveren – en dus minder naar de regulier woningzoekenden. Die 30%-70% wordt niet voor niets de magic mix genoemd. Ophoging zou dus zeker niet te hoog en in ieder geval tijdelijk moeten zijn. De balans tussen vragende en dragende groepen is van groot belang.
De grootste ingewikkeldheden zijn divers. Om in 2023 extra huisvestingsmogelijkheden te realiseren zijn er geen mogelijkheden zonder lastige consequenties. Dat stelt iedereen voor complexe dilemma's – niet alleen rond de woningen, maar ook als het gaat om parkeren, participatie en kwaliteit. Al die zaken zijn belangrijk en niet alles kan.
Enkele fracties informeerden naar de kostendelersnorm en korting op de AOW, de samenwoonboeten. In Amsterdam wordt op dit moment verkend of daartoe een concreet experiment kan worden gestart. De eerste stap is richting het rijk en de verzekeringsbanken. De wethouder zal informeren bij de collega in Amsterdam om te bezien of samenwerking mogelijk is. De kostendelersnorm is sinds 1 januari jl. verruimd. Utrecht past maatwerk toe waar dat mogelijk is en zoekt de ruimte op om samenwoonboetes niet toe te passen. Lobbyen om de kostendelersnorm af te schaffen is niet eenvoudig. Afschaffing is niet gelukt, maar de norm is wel verruimd.
Gaat het om kansengelijkheid voor jongeren, dan is prioritering van de schaarste per definitie ingewikkeld. Dat doet immers geen recht aan individueel leed. Voor kwetsbare doelgroepen werkt de gemeente aan een werkwijze voor de verdeling waarbij het gaat om bestaanszekerheid, een dak boven het hoofd en om veiligheid. Utrecht moet voldoen aan haar wettelijke taken. Dat wordt allemaal meegenomen in de verdere uitwerking van de toegezegde verkenning. De gecombineerde maatregelen moeten ook effect hebben voor andere woningzoekenden. De mogelijkheden voor jongeren zijn verankerd in de huisvestingsverordening.
Gevraagd werd hoe de gemeente Goede buur en Kamers met aandacht zo snel mogelijk kan opschalen. Daar zet de gemeente maximaal op in. Particulieren moeten zich dan wel melden en daarop is komende zomer de campagne gericht. De wethouder wil de hele stad graag meenemen in die mooie initiatieven om ervoor te zorgen dat dit zich uitbreidt.
Het breder onder de aandacht brengen van de verhuisadviseur is een van de maatregelen die de gemeente verder wil verkennen. Er is al een evaluatie geweest van de pilot woningvoorrang voor mensen die in hun eigen wijk willen verhuizen. Daarbij worden mensen gefaciliteerd. Dat wordt verder verkend.
Alleenstaande moeders met een status worden niet meegenomen in de taakstelling. Het meenemen in de taakstelling is een landelijke regel. Utrecht maakt een inhoudelijke afweging en wil deze groep behandelen alsof ze binnen de taakstelling valt. De LVV-doelgroep met een reguliere verblijfsvergunning wordt ondersteund door te kijken hoe huisvesting voor die mensen kan worden gerealiseerd. Dat vergt nog wel een check op de juridische mogelijkheden, maar de wethouder verwacht dat dit in de praktijk prima mogelijk is.
Utrecht is continu in gesprek met de regio om van elkaar te leren.

Mevrouw **Passier (Volt)** hoorde wethouder De Vries zich kritisch uiten tijdens de rib.

Wethouder Voortman hoorde wethouder De Vries aangeven dat de regio het beter doet dan Utrecht. Dat had betrekking op het afgelopen jaar. De regio had voor de MOBW-groep meer woningen gerealiseerd dan Utrecht. Dat was wellicht ook een gevolg van de versnellingsactie van Utrecht op statushouders. Helder is dat de oplossing alleen samen met de regio kan.
Eind Q2 komt de wethouder met een brief naar de raad met daarin een update van de woonzorgvisie met een raamwerk op hoofdlijnen. De raad kan de brief agenderen.

Rondje gemiste vragen:

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** heeft het antwoord niet goed gehoord op de vraag naar het verhogen van de verhouding naar 65%. Wordt dat onderzocht of was dat alleen een idee?

Mevrouw **Ramaker (VVD)** hoort nog graag meer over wat er nu onconventioneel is aan actief grondbeleid.

De heer **Van der Graaf (ChristenUnie)** had gevraagd naar die 1000 extra woningen van Woonin. De wethouder komt weliswaar nog terug op de genoemde locaties, maar snelheid is geboden. Hij hoort liever in dit debat of anders morgen een reactie en niet over een aantal weken.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** had over het zorgvastgoed gevraagd of herontwikkeling in bijvoorbeeld Overvecht kan worden aangegrepen om meer voor deze kwetsbare doelgroep beschikbaar te krijgen.

De heer **Koning (D66)** hoorde dat de woonraad in een onderzoek wordt meegenomen, maar hij zou liever zien dat de gemeente daarvoor iets concreters organiseert.

Mevrouw **Hessel (Utrecht Solidair)** begrijpt dat Woonin een petitie houdt omdat ze de meest wanhopige woningzoekenden wil helpen, maar ondertussen verkoopt Woonin nog altijd sociale woningen. De wethouder sprak over een goed huwelijk, maar misschien moet hij met een scheiding dreigen.

Wethouder De Vries ziet bij Woonin beide kanten van de medaille. Wat de gemeente afgelopen zomer heeft gedaan voor de opvang van statushouders was een idee vanuit de corporaties zelf. Dat geldt ook voor dit aanbod van tijdelijke woningen. De gemeente en de corporaties hebben elkaar gewoon nodig, maar kunnen elkaar wel aanspreken.
D66 vroeg om meer concretisering. De wethouder heeft wel ideeën voor zo'n "bond voor woningzoekenden." Hij spreekt wekelijks met diverse partijen en het gaat erom te onderzoeken hoe al die partijen kunnen worden verenigd. Concreter kan hij het nu niet maken.
De ChristenUnie riep op tot snelheid en de wethouder is het daar helemaal mee eens. Hij voelt die urgentie ook. Maar zorgvuldigheid is ook belangrijk en de wethouder wil ook de raad in positie houden. De locaties moeten ook haalbaar zijn. Dat vergt echt even tijd.
In zijn betoog gaf de wethouder een voorbeeld van actief grondbeleid en het in de kracht zetten van corporaties.

Wethouder Voortman licht toe dat het percentage voor kwetsbare groepen bij veel fracties vragen opriep. Dat beschouwt ze als een aanmoediging om dat verder uit te zoeken. 70%-30% werd altijd als passend beschouwd.
Zorgvastgoed vormt onderdeel van de werkwijze van de taskforce. Op Careyn-Rosendael worden op dit moment ook asielzoekers gehuisvest. De wethouder trekt na wat de precieze stand van zaken is. Bij herontwikkelingen die toch al plaatsvinden, wordt zeker gekeken naar kansen.

Tweede termijn:

De heer **Van der Zweth (PvdA)** vindt dat er een goed debat is gevoerd. De urgentie is bij alle partijen wel duidelijk. Veel maatregelen komen bij veel fracties terug en dat gaat wellicht helpen bij het vervolg. Tijdelijke woningen zijn lastig maar helpen veel op korte termijn.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** kijkt uit naar de voorstellen waarmee het college in Q2 komt.

De heer **Dijkstra (EénUtrecht)** hoort nog graag of de wethouder bereid is als deel van de oplossing de drempels voor delen en splitsen te verlagen voor alle typen woningen.

Wethouder De Vries verwijst naar het coalitieakkoord waar het nodige staat over bepaalde wijken en bepaalde woningen. Hij heeft iets gezegd over de aantallen die hiermee te behalen zijn en over de ervaringen van de corporaties hiermee in het verleden.

De **voorzitter** concludeert dat hiermee de tweede termijn ten einde is.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** zou eerst zo'n breder plan van aanpak voor kwetsbare doelgroepen in de commissie van april willen bespreken, en de brief over de 1000 extra woningen in maart – die vanochtend echter nog niet werd geagendeerd. Dat vergt dan wel wat flexibiliteit. De agendering komt nog.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is bereid de agendering van de verduurzaming van de VvE's op 23 maart indien nodig naar een later tijdstip te verschuiven.

De **voorzitter** stelt dat hiermee dit punt voldoende aan de orde is gekomen.

8. Beantwoording 2022, nr. 154, Vragen over uitsterfbeleid fossiele tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's

Dit punt is geagendeerd door de fracties van de PVV, DENK en de VVD.

De heer **Bosch (PVV)** verbaast zich over de beantwoording van de wethouder op de vragen van de verschillende fracties. Het college verstopt zich achter de EU met haar belachelijke regels bijvoorbeeld om benzineauto's vanaf 2035 te verbieden. Het college gelooft kennelijk in de nieuwe wetten die straks in 2030 van kracht moeten worden. De realiteit is dat het aantal auto's nog steeds toeneemt en dat elektrische auto's nog lang niet voor iedereen betaalbaar zijn. De stroomnetten kunnen die grote stroomvraag helemaal niet aan. De energiewende zal in 2035 nog helemaal niet zijn voltooid. Als er in 2035 geen tankstations meer zijn en als de wetgeving wordt uitgesteld, dan is er in Utrecht straks geen enkele plek meer om te tanken.

De heer **Van Heuven (PvdD)** vindt het strelend dat zijn schriftelijke vragen nu door een andere partij zijn ingediend voor een commissiedebat. Het is niet de bedoeling dat er in 2035 geen tankstations meer zijn. Zo staat het niet in de beantwoording. Er komt een uitsterfbeleid en het beleid voor fossiele tankstations zal pas in 2050 zijn afgerond.

De heer **Bosch (PVV)** begrijpt uit de beantwoording dat de tankstations in 2035 zullen zijn uitgefaseerd. Hij is er helemaal niet gerust op. Het college stelt dat er na 2035 nog 18 jaar – de gemiddelde leeftijd van een auto – met brandstofauto's kan worden gereden. Hij wil dus horen hoe het college dat uitsterfbeleid voor zich ziet tot 2035 en hoe het daarna gaat. Het college is van plan een transitieplan tankstation op te stellen. Misschien kan de wethouder dat toelichten. Hij is ook benieuwd naar de gronden waarop de wethouder zich baseert om die tankstations te laten uitsterven. Kunnen mensen dan nog een klassieker bezitten?
De PVV ziet graag dat het college de ondernemers duidelijkheid biedt. Dit college heeft immers het geld niet om al die ondernemers uit te kopen. De heer Bosch moet vaststellen dat de meerderheid van de gemeenteraad is losgezongen van de realiteit.

De heer **Cornielje (PvdA)** wijst op al die elektrische auto's. Daar komen er steeds meer van, zeker in de toekomst. 60% van de auto's die er in 2021 bij kwamen in Utrecht, is elektrisch.

De heer **Bosch (PVV)** ziet dat dit slechts een heel klein percentage betreft. Dat stelt helemaal niets voor in het geheel. Hij zal die Utrechtse cijfers nog eens nakijken. Bovendien zitten die elektrische auto's met namen in de leasecategorie en de deelcategorie. Daar zitten ook al die bestelautootjes bij. Elektrische auto's zijn voor de gewone man helemaal nooit betaalbaar. De PvdA is compleet losgezongen van de realiteit en komt op voor de elite.

De heer **Usta (DENK)** is bezorgd over het uitsterfbeleid van fossiele tankstations. Dat gebeurt vanwege de Europese wetgeving. Er is een prognose gemaakt voor de behoefte aan brandstof, maar die prognose is veel te kortzichtig. Straks gaan Europeanen auto's uit andere werelddelen importeren. De levensduur van de auto's wordt verkort. Het is heel onzeker of de vraag naar fossiele energie zal afnemen, maar het aantal voertuigen zal evenredig toenemen met het aantal inwoners van Utrecht.

De heer **Peters (D66)** is benieuwd of DENK wel wil dat de vraag naar fossiele brandstof überhaupt afneemt.

De heer **Usta (DENK)** verzekert dat DENK zeker het belang van meer duurzame energie inziet, maar zo'n transitie moet wel betaalbaar blijven. Als de elektrische mobiliteit zo wordt ontwikkeld dat de kwaliteit even goed is als de mobiliteit op brandstof en als het financieel betaalbaar is, dan is hij daar zeker voorstander van.
De mensen die afhankelijk zijn van brandstof voor hun mobiliteit kunnen de brandstof straks niet meer betalen. Daarom bepleit DENK het aantal fossiele tankstations in ieder geval te behouden en zelfs te bekijken of dit aantal in verhouding moet toenemen in verhouding tot het groeiende aantal automobilisten. Daarop krijgt hij graag een toezegging.

De heer **Te Hoonte (VVD)** heeft zich eveneens verbaasd over de voortvarende beantwoording van de vragen. Er is natuurlijk wel een transitie gaande en het is een goed streven op termijn geen fossiele brandstof meer te gebruiken. Het is echter nog geen realiteit. Het college stelt zaken voor die contraproductief zijn voor de transitie en gaat eraan voorbij dat de scheidslijn tussen fossiel en niet-fossiel helemaal niet zo scherp is. Het niet laten plaatsen van snelladers bij tankstations zal bovendien de transitie frustreren, terwijl de raad daar toch al meermaals om heeft gevraagd. Geen tankstations in de gemeente zal leiden tot extra kilometers autorijden.
De VVD wil graag de toezegging van het college dat het primair gaat faciliteren om het ondernemers mogelijk te maken over te schakelen naar elektrisch als ze zien dat hun klanten daaraan toe zijn. Het college moet zichzelf richten op het oppakken van zaken die niet lukken in deze stad zoals het realiseren van een waterstoftankstation, voldoende snelladers en het uitrollen van fatsoenlijke prijzen op laadpalen.

De heer **Bosch (PVV)** is benieuwd of de VVD ook hecht aan betaalbaarheid voor iedereen. Als auto's niet betaalbaar zijn en als er ook geen tweedehandsmarkt voor elektrische auto's is, wil hij weten of de VVD die transitie toch wil doorzetten en fossiele brandstoffen wil afschaffen.

De heer **Te Hoonte (VVD)** stelt dat zaken gelijk op lopen: naarmate er een oplossing komt voor bepaalde schaarse stoffen en naarmate er meer elektrische auto's worden verkocht, zullen die auto's goedkoper worden. Prijzen lopen nog sterk uiteen, maar er gebeurt wel van alles in deze transitie. Die keuze wil de VVD positief stimuleren naar elektrisch en niet naar negatief stimuleren door boos te zijn over die transitie. Er is landelijk beleid op de invoering van elektrische auto's en dat beleid steunt de VVD. De transitie is nu al gaande.
De VVD zet erop in die transitie te stimuleren door voldoende laadpalen te plaatsen, tegen acceptabele prijzen, een goed parkeerbeleid. Het zal zeker zo zijn dat sommige mensen langer fossiel blijven rijden omdat die auto's zo duur zijn.
Hij roept de wethouder op de tijd en energie van mensen die zijn aangesteld om die energietransitie te bewerkstelligen daarop in te zetten.

De heer **Peters (D66)** vindt het belangrijk dat de gemeente echt inzet op faciliteren. Hij ziet graag dat er voldoende rekening wordt gehouden met de spreiding in de stad om het aantal extra vervoersbewegingen binnen de stad zo veel mogelijk te beperken.
D66 ziet dat er slechts heel beperkt openbare waterstoftankstations zijn, eentje in de provincie Utrecht. Utrecht als voorloper op het vlak van duurzaamheid en als draaischijf van mobiel Nederland moet bij uitstek een gemeente zijn die hierop volop inzet. Graag een reactie.

De heer **Bosch (PVV)** wil weleens weten hoeveel waterstofauto's er überhaupt rondrijden. Het is echt niet zo gek dat er slechts eentje in de provincie Utrecht is.

De heer **Peters (D66)** weet dat het om 0,3% gaat. Waterstof is echt een transitiebrandstof voor het zwaardere verkeer. Dan gaat het met name om vrachtauto's, vuilniswagens, DHL-

vrachtwagens. De heer **Bosch (PVV)** is zeker niet tegen waterstof, maar het vergt wel stroom om die waterstof op te wekken. Het net is bovendien overbelast.

De heer **Peters (D66)** stelt dat waterstaf duurzaam en minder duurzaam op te wekken is. Het zal waarschijnlijk wel wat meer zonnepanelen en windturbines vergen. Juist dit soort tankstations zou een oplossing kunnen bieden. Als het gaat om die netcongestie, kan waterstof juist een batterijfunctie hebben. Er kan wellicht met accu's worden gewerkt waardoor het juist een oplossing biedt voor die congestie.

De heer **Bosch (PVV)** is benieuwd of de heer Peters dan ook wil denken aan kernenergie.

De heer **Peters (D66)** weet dat de bouw van een kerncentrale zeker twintig jaar zal vergen en dan is de levensduur van windmolens ten einde.

De heer **Te Hoonte (VVD)** meent dat het toch niet twintig jaar mag duren voordat Utrecht een waterstoftankstation heeft. Hij wil ook weten waar D66 de ambtelijke capaciteit op zou willen inzetten.

De heer **Peters (D66)** vindt de ontwikkeling niet snel gaan. Er mag best wat meer tempo bij. Desgevraagd geeft hij aan dat dit ook geldt voor fossiele brandstoffen en laadpunten geldt.

De heer **Van Heuven (PvdD)** is blij dat de term uitsterfbeleid fossiele tankstations gemeengoed aan het worden is en ook dat er wordt gewerkt aan een transitieplan tankstations. De Partij voor de Dieren wil graag haast maken met de energietransitie.
Een elektrische laadpaal kost minder ruimte dan een fossiel tankstation. Hij hoort graag of de wethouder kan ingaan op wat er met eventueel vrijkomende ruimte gaat gebeuren. De PvdD denkt aan het vergroenen van de omgeving. Hopelijk kan dat in het plan landen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** vindt het een goede zaak dat de gemeente inzet op het faciliteren van de transitie. Ze benadrukt dat de veiligheidscirkels bij waterstofstations groter moeten zijn. Dat roept de vraag op of er wel daadwerkelijk ruimtewinst wordt geboekt. Ze krijgt graag een reactie van de wethouder.

De heer **Cornielje (PvdA)** hoort dat de PvdA ervan wordt beschuldigd zich niet bezig te houden met mensen met lage inkomens en vervoersarmoede. Dat is pertinent niet waar. Onderzoek naar vervoersarmoede wees uit dat het terugdringen van autoafhankelijkheid in combinatie met het bieden van alternatieve vormen van mobiliteit de eerste kwestie op de agenda is. Mensen met lage inkomens hebben minder vaak een auto. Wil de gemeente die vervoersarmoede aanpakken, dan moet de focus op andere dingen liggen dan op de winsten van Shelltankstations.

De heer **Te Hoonte (VVD)** meent dat het om de mening van een paar partijen gaat.

De heer **Cornielje (PvdA)** citeerde uit een onderzoek uit 2019 in de vier grote steden naar vervoersarmoede. De autoafhankelijkheid zo te groot zijn en meer inzet op openbaar vervoer is gewenst. Deze discussie gaat niet over energiearmoede, maar om de winsten van Shell.

De heer **Te Hoonte (VVD)** stelt dat mensen ook gewoon om 06.00 uur op hun werk moeten zijn en dan rijden er helemaal geen bussen.

De heer **Cornielje (PvdA)** verzekert dat de PvdA geen link ziet tussen tankstations en armoede en hij is ook zeker niet tegen elektrische auto's.

De heer **Bosch (PVV)** hoort nu allemaal praatjes van de woordvoerder van de PvdA. Het is bizar dat juist de PvdA zich schuldig maakt aan de afbraak van het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer in de stad wordt elk jaar minder terwijl de PvdA toch in het college zit.

De heer **Cornielje (PvdA)** adviseert dat onderzoek echt eens te lezen. Daarin staat heel helder dat de samenleving te autoafhankelijk is. De PvdA komt met oplossingen voor vervoersarmoede. Samen met GroenLinks is er een landelijk plan ingediend om gratis openbaar vervoer te

verzorgen voor mensen met lage inkomens. Armoede vormt echt geen argument om tankstations te behouden.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** onderschrijft de beantwoording van het college op de schriftelijke vragen. Het college slaat een belangrijke weg in naar een duurzamer Utrecht. Dit beleid stimuleert het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen. Het zou goed zijn om stimulerende reclame-uitingen voor alternatieve vervoerswijzen te integreren rondom bestaande tankstations. Zonder concrete stappen geen klimaattransitie en geen energietransitie.

De heer **Bosch (PVV)** begrijpt dat die alternatieve vervoerswijzen over fietsen gaan.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** beaamt dat fietsen en bakfietsen mooie alternatieve vervoerswijzen zijn – net als het openbaar vervoer. Desgevraagd verheldert ze tegen auto's te zijn die rijden op fossiele brandstoffen. Auto's in de binnenstad moeten een veel kleinere plek krijgen.

De heer **Te Hoonte (VVD)** hoort dat het nu om de binnenstad gaat. Er is geen plek in Nederland waar zo weinig auto's zijn als in de binnenstad van Utrecht. Gaat het nu om een transitie naar fossielvrij rijden of een transitie naar geen auto's? Het mag niet zo zijn dat de gemeente voorbijgaat aan de individuele mobiliteitsbehoefte.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** legt uit dat het om de ruimte gaat die auto's innemen: parkeerplekken en de uitstoot van auto's op fossiele brandstof. Ook elektrische auto's nemen ruimte in in de binnenstad.

Mevrouw **Heijne (GroenLinks)** is blij met de beantwoording. GroenLinks is voor vergroening, maar ze kan zich allerlei bestemmingen voorstellen. Fossiele brandstoffen zullen steeds schaarser worden, zeker als er een verbod is op de verkoop van die auto's. Die ontwikkeling juicht GroenLinks toe. Ruimte in de stad is schaars, dus ook zij is benieuwd of in het uitfaseerplan ook voorstellen komen voor die ruimte bijvoorbeeld groen of ruimte voor voorzieningen die beter passen bij het vervoer van de toekomst. Ze kijkt uit naar het uitfaseerplan.

De heer **Bosch (PVV)** geeft aan dat het wel om vervuilde grond gaat, postzegeltjes. Die worden echt niet vanzelf mooi groen. Sanering zal veel kosten met zich meebrengen.

Mevrouw **Heijne (GroenLinks)** zou eerst willen onderzoeken hoe die vervuiling kan worden aangepakt. Daarvoor krijgt ze graag een voorstel. Er zijn verschillende manieren om die vervuiling aan te pakken.

De heer **Te Hoonte (VVD)** zou die vrijgekomen plekken graag inzetten voor het opladen van auto's en niet voor groen.

Mevrouw **Heijne (GroenLinks)** zei al het prima te vinden als er voorzieningen komen die beter passen bij het vervoer van de toekomst: snelladers of een hub voor deelmobiliteit. Eerst het voorstel, dan het debat.

Mevrouw **Alblas (ChristenUnie)** sluit zich aan bij de bijdragen van D66 als het gaat om spreiding en bij de Partij voor de Dieren en GroenLinks als het gaat om de vrijkomende ruimte. Het is belangrijk dat iedereen die energietransitie kan meemaken. Toch zijn haar zorgen gericht op iets anders. De ChristenUnie heeft grote zorgen over de klimaatcrisis en zet graag in op een klimaatrechtvaardig transitiebeleid. Ze ziet graag een snelle en eerlijke overgang. Het is immers het mondiale zuiden dat het minst heeft bijgedragen aan de klimaatcrisis maar wel met de grootste lasten kampt. Ze maakt zich er geen zorgen om dat er in 2025 geen fossiele tankstations meer in de stad zijn. Er blijven stations over waar auto's elektrisch kunnen worden geladen.

De heer **Te Hoonte (VVD)** wijst erop dat er in Utrecht nu eenmaal auto's rondrijden en als alle tankstations zijn verdwenen, zullen die automobilisten naar Nieuwegein moeten rijden.

Mevrouw **Alblas (ChristenUnie)** heeft niet gezegd dat alle fossiele tankstations in Utrecht moeten verdwijnen. Overigens is ze groot voorstander van deelmobiliteit.

De heer **Bosch (PVV)** meent dat angst voor een klimaatcrisis helemaal niet nodig is. Mocht de zeespiegel verder stijgen – en dat gaat echt heel erg langzaam - dan lijkt het hem handiger de dijken wat op te hogen. De ChristenUnie heeft kennelijk geen bezwaar tegen elektrische tankstations. Dat kan hij niet rijmen met de eenzaamheid waarover de ChristenUnie dikwijls spreekt.

Mevrouw **Alblas (ChristenUnie)** vreest dat Utrecht straks aan zee komt te liggen door de zeespiegelstijging die wel degelijk alarmerend is. Ze wil best nog eens met de heer Bosch discussiëren over het wel of niet bestaan van de klimaatcrisis, maar dit is daarvoor niet het moment. Vervoersarmoede en eenzaamheid kan ze niet linken aan fossiele tankstations.

Wethouder Oosters hoort nu een voorstelling van zaken alsof de gemeente alle tankstations zou weghalen maar dat is zeker niet het geval. Ze wil graag helderheid bieden over wat het college voorstaat. Het gaat erom hernieuwbare alternatieven voldoende ruimte te geven. Het is zeker niet zo dat de gemeente tankstations weghaalt voordat de vraag naar die brandstoffen is verdwenen. De vraag naar fossiele brandstoffen zal wel gaan afnemen door de vraag naar hernieuwbare brandstoffen. Daarom moet er een strategie komen op de positie van motorbrandstoffen in de verkoop in de stad. Dan is er de keuze tussen een passieve, een actieve of een faciliterende rol, maar de rol moet wel in overeenstemming zijn met het tempo van de transitie in de stad. De transitie wordt niet versneld door het snel verwijderen van de fossiele brandstofstations, maar wel door hernieuwbare energie voldoende ruimte te geven.
Dat transitievoorstel komt in Q2 naar de raad. Overigens betekent de groei van de stad niet per definitie ook een groei van het autogebruik – zoals vastgesteld in het mobiliteitsplan 2030. Door corona is het autogebruik toegenomen, maar het college hoopt met de alternatieven stappen te kunnen maken.

De heer **Bosch (PVV)** wijst op de groei van het autogebruik. Dat wordt nu aan de coronatijd geweten. De provincie gaat over het openbaar vervoer. Hij is benieuwd hoe de wethouder ervoor gaat zorgen dat die transitie wel wordt gemaakt.

Wethouder Oosters benadrukt dat er inderdaad wel een alternatief moet zijn voor mensen zonder auto. Dat is altijd de insteek van het hele college geweest in het mobiliteitsplan en in de gesprekken met de provincie. Utrecht wil juist een groei van het openbaar vervoer, een groei van het fietsen en een groei van het verplaatsen middels deelmobiliteit.
Enkele fracties spraken hun zorg uit over vervoersarmoede. Het mag niet zo zijn dat mensen met een laag inkomen niet meer van de ene naar de andere plek kunnen komen. Het is niet zo dat de tankstations daarop invloed hebben. Naar verwachting zijn er in 2035 regels om geen fossiele brandstof meer te verkopen. In 2050 wil Nederland fossielvrij zijn. Daar moet de gemeente dus wel mee aan de slag. Elektrisch rijden moet voor iedereen goed betaalbaar worden.
Verschillende fracties informeerden naar de ruimte die overblijft wanneer die fossiele tankstations verdwijnen. Dat komt ook in het plan terug. Het is nog maar de vraag of er echt ruimte komt, want laden vergt veel meer tijd dan benzinetanken.
Gevraagd werd naar de campagne. De gemeente zal bekijken wat ze kan doen in de abri’s langs de weg.
Spreiding is eveneens een punt van aandacht. De uitfasering dient in dat opzicht goed te worden gepland.

De heer **Te Hoonte (VVD)** hoort de wethouder onderschrijven dat het zaak is waterstofgebruik te stimuleren. Hij is benieuwd wat er nu zou moeten gebeuren. Er wordt al vijf jaar over gesproken, maar er zijn nog altijd geen waterstoftankstations in Utrecht.

Wethouder Oosters kan dat niet zo een, twee, drie aangeven. In de stad zijn veel ondernemers die waterstofstations in de stad zouden willen toevoegen. Het vergt forse investeringen. De gemeente kan een facilitaire rol vervullen. De ruimtevraag speelt ook mee.

Het lid **Peters (D66)** wijst op het landelijke belang bij meer waterstoftankstations, juist in het centraal gelegen Utrecht. Misschien kan de gemeente daar nog wat doen op lobbygebied.

Wethouder Oosters ziet dat er genoeg initiatieven zijn in de omgeving van Utrecht. De gemeente kijkt welke rol ze daarin kan spelen. Wat het rijk zou kunnen betekenen als het om de investering

gaat, heeft ze niet paraat. Dat moet ze nagaan. Ze zegt toe daar in Q2 op terug te komen – het liefst met de visie mee.

De heer **Van Heuven** (PvdD) hoort graag in welk vorm het transitieplan tankstations naar de raad komt, een raadsbrief, een visie of gelijk een raadsvoorstel.

Wethouder Oosters denkt aan een voorstel. Het is een visie die naar de raad komt en daarbij heeft de raad een kaderstellende rol. Het zal geen deel uitmaken van de Omgevingsvisie.

Rondje gemiste vragen:

De heer **Bosch (PVV)** had nog gevraagd hoe iemand die straks een klassieke auto bezit, nog kan tanken.

Wethouder Oosters benadrukt dat het geen zin heeft tankstations sneller te verwijderen dan de afname van de vraag toelaat.

De heer **Usta (DENK)** had gevraagd of het aantal stations niet moet toenemen als het aantal automobilisten blijft groeien. Nu gaat het college uit van een afnemende vraag naar brandstof.

Wethouder Oosters verzekert dat het college niet tegen de vraag in tankstations zal weghalen. Ze is er zeker van dat de vraag naar fossiele brandstof zal afnemen door de transitie. Dat is bovendien ook het landelijk beleid. Heel Europa maakt die transitie naar niet-fossiele brandstoffen door.

De heer **Te Hoonte (VVD)** hoort nog graag of gas ook wordt meegenomen in de toezegging.

Wethouder Oosters neemt gas daar ook in mee.

De heer **Bosch (PVV)** wacht de visie van het college af en komt wellicht met moties.

De heer **Te Hoonte (VVD)** wacht ook de visie af.

De heer **Usta (DENK)** idem.

De **voorzitter** concludeert dat de commissie de brief van de wethouder afwacht. Dit punt gaat niet door naar de raad.
Hij bedankt de leden en het college voor hun bijdrage en sluit de vergadering net voor 16.30 uur.

Lijst met toezeggingen

7. Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters
Wethouder: De Vries, Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting

Wethouder Voortman (namens wethouder Streefland):

- In Q2 2023 volgt een raadsbrief inzake verkenning kwetsbare doelgroepen.

Wethouder De Vries:

- In maart 2023 volgt een raadsbrief inzake brief van Woning aanbod 1000 tijdelijke extra woningen en locaties, conform toezegging in het mondelinge vragenuur van 9 februari jl.

8. Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's
Wethouder: Oosters, Beleidsterreinen: Milieu en Emissieloos Vervoer

Wethouder Oosters:

- In Q2 volgt een visie uitfaseren tankstations inclusief waterstof en LPG.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(11/695) 23/T26	EtDW 19-01-23	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q4 2023 een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie volgt.	29-12-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(12/695) 23/T25	EtDW 19-01-23	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q2 2023 een update raadsbrief met o.a. up circle center en samenwerkingsverband AVU volgt.	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(33/695) 22/T478	Vragenuur 08-12-22	Vragen van de heer Vasters (D66), de heer Van Heuven (PvdD), mevrouw Raaijmakers (PvdA), de heer Te Hoonte (VVD), mevrouw Oudejans (Student & Starter), mevrouw Vermeulen (GroenLinks) en mevrouw Alblas (ChristenUnie) inzake Zero Waste Cities	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zal in de nieuwe visie ter vervanging van de visie 'Utrecht Circulair', die mogelijk al in 2023 beschikbaar wordt, de mogelijkheden en de wenselijkheid van de certificering 'zero waste cities' afwegen en aan de raad voorleggen	23-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(36/695) 22/T475	Raad 22-12-22	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht.	Circulaire Economie	Wethouder Van Hooijdonk zal de raad uiterlijk in Q2 een brief sturen waarin wordt uiteengezet hoe in de toekomst voldaan kan worden aan emissieloos bouwen.	22-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(125/695) 22/T414	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake afvalscheiding drankkarton en plastic.	31-03-23 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(201/695) 22/T335	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	M327 Kringloop studenten	10-02-23 *(stand van zaken) Gestreefd wordt om in het voorjaar 2023 de raad een update te geven over de uitwerking van de motie.*
(210/695) 22/T329	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	M315 GFT-inzameling in de gehele gemeente	31-03-23 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(348/695) 22/T192	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman Eind Q4 2022 volgt een raadsbrief met eerste ervaringen aanbieden regels bedrijfsafval.	30-12-22 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(371/695) 22/T154	Vragenuur 02-06-22	Vragen van de heer Bos (Stadsbelang Utrecht) inzake "Wat is waar betreffende de dieselgeruchten over twintig nieuwe kraantrechtercombinaties?"	Circulaire Economie	Wethouder Voortman zal de raad uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 per raadsbrief informeren over de keuze voor kraantrechtercombinaties met een brandstofmotor voor het legen van afvalcontainers in plaats van (volledig) elektrische exemplaren in de recente aanbesteding. In de brief neemt zij tevens de specificaties van de aanbesteding en een voertuigenvergelijk met de gekozen en elektrische exemplaren op.	30-09-22 *(stand van zaken) We verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(637/695) 20/T400	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	29-12-23 *(stand van zaken) Na de evaluatie van het programma Utrecht Circulair in 2022 starten we met een nieuw plan voor het vervolg, inclusief nieuwe doelstellingen. De raad wordt hierover in 2023 geïnformeerd.*
(640/695) 20/T385	cie. S&R 29-10-20	Raadsvoorstel Utrecht Circulair 2020-2023	Circulaire Economie	De wethouder zegt toe de raad in Q2 2022 de evaluatie van circulaire inkoop te sturen.	01-07-22 *(stand van zaken) Zie Tussenbericht: Raadsbrief "Duurzaamheidsverslag, Voortgangsrapportage Energie van de stad Bomenbalans en Meerjaren Groenprogramma 2021". Verstuurd op 17 mei 2022 met als kenmerk 9796315/20220412IK. Na de zomer volgt evaluatie over circulair inkopen.*
(518/695) 21/M366	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Energie	M366 Verken zorgvuldig windenergie op Lage Weide rekeninghoudend met de buurt	30-12-22 *(stand van zaken) Volgt bij de bespreking van de klimaatvisie.*
(540/695) 21/M318	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	Motie 318 RES Zonnethermie van regionaal belang	07-01-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(593/695) 21/M105	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M105 Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk	31-12-21 *(stand van zaken) Wordt meegenomen in de klimaatvisie*
(625/695) 20/T599	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij. De in de brief genoemde toezegging wordt toegevoegd aan toezegging 20/T336 in de lijst van toezeggingen: De raad ontvangt eind 2021 het wijkuitvoeringsplan voor de energietransitie in Overvecht-Noord.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(626/695) 20/T598	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord. De raad ontvangt in het 3e kwartaal 2021 de uitkomsten van deelonderzoeken om tot een sluitende businesscase te komen voor diverse alternatieve warmteoplossingen in Overvecht-Noord.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(648/695) 20/T336	Raad 17-09-20	LIS raad 17 september 2020	Energie	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij d.d.13-12-2022.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(652/695) 20/T260	Raad 20-02-20	LIS/ Raadsbrief Elektrisch koken Overvecht-Noord	Energie	De wethouder zegt toe de raad eind 2020 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ter besluitvorming voor te leggen geldend voor Overvecht-Noord om daar onder voorwaarden geen kookgas meer te kunnen gebruiken.	31-12-20 *(stand van zaken) De raad heeft 1 december het voorstel Chw bestemmingsplan kookgasvrij Overvecht aangenomen. De toezegging is daarmee afgehandeld.*
(653/695) 20/M195	Raad 16-07-20	Actuele moties	Energie	M195 Inkoop gemeentelijk gas	31-12-20 *(stand van zaken) Raadsbrief volgt in Q2 2023.*
(657/695) 20/T229	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	M185 Nedereindse plas	30-12-22 *(stand van zaken) Planning wordt q12023*
(658/695) 20/M176	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	Motie roei-, sport- en recreatiewater in Rijnenburg	31-12-20 *(stand van zaken) Stavaza in raadsbrief Selectiebesluit Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop van 19-02-2021 met als kenmerk4445445/20210216/HK*
(686/695) 19/T541	Raad 21-11-19	Lijst Ingekomen Stukken	Energie	In december 2020 raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken van Overvecht Noord, met specifieke rollen en taken van de raad daarin.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(7/695) 23/T30	EtDW 19-01-23	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in Q1 2024 een raadsbrief inzake evaluatie geleerde lessen/lokale initiatieven volgt	31-03-24 *(stand van zaken) Loopt*
(101/695) 22/T438	ROGV 17-11-22	7	Energie en Klimaat	In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake planning en evaluatie; 'terug- en vooruitblik'	31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief over kookgasvrij volgt conform toezegging van de wethouder in Q2 2023.*
(124/695) 22/T415	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in Q2 2023 een raadsbrief volgt inzake rol markt/overheid/bewoners warmtenetten	30-06-23 *(stand van zaken) De brief volgt conform toezegging in Q2 2023.*
(178/695) 22/T356	Raad 01-12-22	Debat Raadsbrief doorlopend Klimaatpanel	Energie en Klimaat	M375 Tolken voor het klimaatpanel	01-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(351/695) 22/T187	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk Sociaal besparingsoffensief (doelen klimaatvisie) volgt in Q4 2022 en bij 1e herziening programma in Q2 2023.	30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(352/695) 22/T184	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk In Q4 2022 volgt een raadsbrief inzake uitkomst juridisch onderzoek zon op dak.	30-12-22 *(stand van zaken) Volgt in Q2 2023. Vertraging vanwege ambtelijke capaciteit.*
(134/695) 22/T405	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Handhaving Milieu	Wethouder Oosters zegt toe dat het college in Q1 2023 meer inzichtelijkheid en sturingsmogelijkheden zal bieden bij de wijkaanpak.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(443/695) 22/T37	EtDW 20-01-22	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023	Handhaving Milieu	De raad ontvangt 3e kwartaal 2022 een brief met reflectie op de taken van de RUD na invoering omgevingswet en de taakverdeling tussen gemeente en RUD. (termijn op voorwaarde van inwerkingstelling omgevingswet per 1 juli 2022)	30-09-22 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(595/695) 21/T176	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid ontwerp programmabegroting Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht 2022	Handhaving Milieu	De wethouder vraagt de RUD om een plan toe te sturen voor 1 september over de meerkosten van de omgevingswet, en stuurt dit plan in Q3 naar de raad.	30-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(695/695) 17/Br38	Raad 26-10-17		Handhaving Verkeer en Milieu	Een ingekomen brief d.d. 5 oktober 2017, van C.v.O, alhier, over artikel 5, 'Vrijstellingsverordening inrichtingen milieubeheer'. 17 br. 38 Besloten raad 2 november 2017: besloten is deze brief in handen te stellen van b&w, ter afdoening en een kopie hiervan te sturen aan de raad.	07-12-17 *(antwoord niet aangegeven)*
(129/695) 22/T410	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Handhaving Wonen	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 of Q3 een raadsbrief volgt uitgangspunten verhuurdersvergunning (via WH Eerenberg).	29-09-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(30/695) 22/T481	Vragenuur 08-12-22	Vragen van mevrouw Smit (Volt), de heer Te Hoonte (VVD), de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), de heer Sungur (DENK), mevrouw Sasbrink (PvdD) en mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) inzake Zelf opladen elektrische auto op openbare parkeerplaatsen	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zal bekijken hoe de gemeente Soest inwoners faciliteert bij het opladen van hun elektrische auto op een openbare parkeerplaats vanuit hun woning en de raad daarvan een terugkoppeling geven in uiterlijk Q2 2023	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(126/695) 22/T413	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat in Q1 2023 de raadsvoorstellen nota externe veiligheid en nota geluid volgen. Dit hangt wel samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(135/695) 22/T404	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026s	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat het college in de jaarstukken zal ingaan waar de gemeente staat ten opzichte van de nieuwe WHO-advieswaarde van 2021.	30-12-22 *(stand van zaken) Er is een nieuwe visie luchtkwaliteit in de maak in afstemming met de klimaatvisie. Planning q423*
(136/695) 22/T403	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat de raad in Q1 2023 de Nota Externe veiligheid en het raadsvoorstel Nota Geluid en Trillingen zal ontvangen.	31-03-23 *(stand van zaken) Planning is Q12023*
(378/695) 22/T142	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M164 Meer ambitie in laadinfrastructuur	07-10-22 *(stand van zaken) Is uitgevoerd-afgedaan bij brief van 23 september 2022 inzake Plan Laadinfrastructuur 2030 kenmerk 4239706-20220211MK*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(379/695) 22/T141	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M163 De Groene Verantwoordingsdag	07-10-22 *(stand van zaken) Wordt gezamenlijk opgepakt vanuit raad/college. Is besproken bij begrotingscommissie 20-10-22 naar aanleiding van vragen.*
(414/695) 22/LIS18	Raad 31-03-22		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 12/19/5 Aanbieding ontwerp Programmabegroting 2023 RUD Utrecht voor zienswijzeprocedure. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren	12-05-22 *(stand van zaken) Graag overzetten naar VTH.*
(522/695) 21/T411	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M347 Extra subsidie voor U-pas houders voor verwijderen rookkanaal of vervangen kachel	10-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(641/695) 20/T379	Raad 15-10-20	LIS raad 15 oktober 2020, raadsbrief Handhavingsvoorbeeld Rotterdam aanpak geluidsoverlast van verkeer	Milieu en Emissieloos Vervoer	Het college zegt toe de raad te informeren over de mogelijkheid om een zogenaamde 'Lawaaiflitspaal' in te zetten zodra de technische en juridische randvoorwaarden voldoende duidelijk zijn.	30-06-22 *(stand van zaken) Planning q1 2023*
(133/695) 22/T406	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake overzichtsrapportage (incl. wijkaanpak) Samen voor Overvecht.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(78/695) 22/T457	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Vastgoed	Wethouder De Vries zal, nadat de consequenties van de vraag over Buurtstroom op gemeentelijke daken in beeld zijn gebracht, daar in het eerste kwartaal bij de raad op terugkomen, bij het Plan van aanpak herijking energie, transitie gemeentelijk vastgoed.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(142/695) 22/T395	ROGV 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Vastgoed	Wethouder De Vries zegt toe dat de raad in Q2 2023 een schriftelijke terugkoppeling ontvangt over de stand van zaken van de toegankelijkheid van het eigen vastgoed.	30-06-23 *(stand van zaken) In Q1-Q2 wordt de raad hierover geïnformeerd*
(161/695) 22/T372	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake VJN krediet (beeld investeringen/opbrengsten).	31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief wordt aangeboden in Q1-Q2 2023.*
(162/695) 22/T371	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 wordt de raad vertrouwelijk geïnformeerd over de gesprekken met partijen.	31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief over Magazijn De Zon wordt aangeboden in Q1-Q2 2023.*
(163/695) 22/T370	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake analyse voorstel risicovolle projecten.	31-03-23 *(stand van zaken) In de commissie is besproken dat t.a.v. de regeling risicovolle projecten tegelijk met het investeringsvoorstel van Magazijn De Zon bij VJN een voorstel wordt gedaan.*
(220/695) 22/T321	EtDW 29-09-22	7	Vastgoed	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1-Q2 2023 een raadsvoorstel volgt inzake transitie gemeentelijk vastgoed.	30-06-23 *(stand van zaken) In Q2 volgt Raadsvoorstel voor een verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*
(241/695) 22/T300	ROGV 30-06-22	6	Vastgoed	de commissie begin 2023 een plan voor de uitvoering van de verduurzaming sturen.	30-01-23 *(stand van zaken) In Q2 volgt Raadsvoorstel voor een verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(242/695) 22/T299	ROGV 30-06-22	6	Vastgoed	De commissie een overzicht sturen van welke panden verduurzaamd gaan worden tot 2023.	30-11-22 *(stand van zaken) In Q2 volgt Raadsvoorstel voor een verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*
(281/695) 22/T262	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Vastgoed	Wethouder De Vries zal aangaande Magazijn De Zon per raadsbrief bij raad terugkomen op het verschil in kosten zodra de aanbesteding en de huurderselectie is gedaan.	28-04-23 *(stand van zaken) Hieraan wordt opvolging gegeven zodra deze fase is bereikt*
(407/695) 22/T96	ZWCS 10-02-22	Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector	Vastgoed	De wethouder stuurt in de 2e helft van 2022 de businesscase en uitkomsten gesprekken met huurders Vlampijpateliers via een raadsbrief aan de raad.	30-12-22 *(stand van zaken) We verwachten hierover in Q1-Q2 2023 nader te kunnen informeren*
(408/695) 22/T94	ZWCS 10-02-22	Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector	Vastgoed	In de kadernota vastgoed komt de wethouder terug op tarieven muziekdocenten met onderzoeksvragen zoals gesteld door D66	31-05-22 *(stand van zaken) Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht voor een maatschappelijk tarief voor muziekdocenten wanneer zij gebruik maken van bijvoorbeeld buurthuizen. Zodra we hierover duidelijkheid hebben, zullen we hierover nader informeren.*
(523/695) 21/T410	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Vastgoed	M346 Als een 'lichie'	11-11-22 *(stand van zaken) In 2022 en 2023 is het helaas nog niet mogelijk de lantaarn van binnenuit te verlichten in verband met een ingepakt carillon en de omringende steiger. Bij het gereedkomen van de restauratie medio 2024 is de steiger verdwenen. Naar verwachting zal vanaf medio 2024 het dus weer mogelijk zijn om de lantaarn te verlichten.*
(526/695) 21/T402	Raad 07-10-21	Vragen van mevrouw Bijsterbosch, mevrouw Heijne en mevrouw Zwinkels inzake buurtstroom op gemeentelijke daken	Vastgoed	Wethouder Eerenberg zal in het vierde kwartaal van dit jaar bij de raad terugkomen met een breder onderzoek over hoe de daken kunnen worden ingezet voor verschillende doeleinden, ook voor omwonenden.	31-12-21 Eind 2021 is door Ecorys een onderzoeksrapport opgesteld waarin onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om gemeentelijke daken in te zetten voor buurtinitiatieven. Dit rapport is bij de raadsbrief over het Plan van Aanpak energietransitie gemeentelijk vastgoed d.d. 4 november 2022 aan de raad aangeboden. Tijdens de Raadsvergadering van 10 november 2022 heeft wethouder De Vries toegezegd bij uw raad terug te komen als de consequenties van de vraag over Buurtstroom in beeld is.
(562/695) 21/M291	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M291 Maatschappelijke meerwaarde ook bij ander vastgoed	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*
(569/695) 21/T251	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M290 Divers leegstandsbeheer	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*
(570/695) 21/T250	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M289 Community right to bid	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(632/695) 20/T498	cie. S&R 19-11-20	Programmabegroting 2021	Vastgoed	De wethouder zal in Q2 2021 een dakenvisie toe te sturen waarin opgenomen doelstellingen daken gemeentelijke panden.	30-06-21 *(stand van zaken) Hierover wordt de raad in Q2 2023 nader geïnformeerd.*
(649/695) 20/T322	Raad 17-09-20	LIS raad 17 september 2020	Vastgoed	Het college onderzoekt de alternatieven in den lande over interne huuropbrengsten en doorbelastingen en de raad wordt hierover geïnformeerd	30-06-22 *(stand van zaken) De gemeenteraad zal hierover nader worden geïnformeerd eind 2022*
(694/695) 17/281	Raad 21-12-17	parkeergarage Berlijnplein	Vastgoed	M 281 Parkeergarage Berlijnplein naar de markt wanneer dat kan	30-06-22 Op het moment moeten wij concluderen dat het nog niet opportuun is om de parkeergarage naar de markt te brengen. Er zijn te veel ontwikkelingen gaande die waarschijnlijk een negatieve invloed zullen hebben op de marktwaarde van het gebouw. Zo zijn er vanaf de ingebruikname van het gebouw beheer- en exploitatieproblemen, vooral lekkages en een te hoge luchtvochtigheid. Er zijn bouwkundige (en mogelijk installatietechnische) aanpassingen nodig om onder andere de terugkerende lekkages en condensvorming tegen te gaan. Momenteel wordt het pakket van maatregelen gedefinieerd en verkend welke aanvullende dekkingsmogelijkheden er op termijn nodig zijn. Verder lopen de inkomsten achter op de oorspronkelijke businesscase als gevolg van corona en de tijdelijke sluiting waarbij het (structurele) effect van de coronacrisis op toekomstig werkgedrag van mensen een onzekerheid is die nog meespeelt bij het garage parkeren.
(402/695) 22/T102	Raad 24-02-22	Raadsvoorstel Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040.	Wijk Binnenstad	Wethouder Klein zal bij het MPR de raad een overzicht laten zien van de gebieden waar het college aan denkt bij het opstellen van de gebiedsprofielen.	20-06-22 *(stand van zaken) Nu de omgevingsvisie binnenstad is vastgesteld en het gebiedsprofiel Domplein is opgestart, inventariseren we de wensen voor toekomstige gebiedsprofielen. We informeren over de uitkomsten de raad met het MPR dat in Q2 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(442/695) 22/M56	Raad 24-02-22	Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040	Wijk Binnenstad	M56 Starten met pilot gebiedsprofiel Domplein	24-08-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(8/695) 23/T29	EtDW 19-01-23	Raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q3 2023 een verzamelbrief met o.a. verdeling middelen en wijkwethouders volgt.	30-09-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(9/695) 23/T28	EtDW 19-01-23	Raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 2023 een brief inzake onderzoek buurtbudget volgt	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(10/695) 23/T27	EtDW 19-01-23	Raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zegt toe dat de wijkanalyse in Q1 2023 met de raad wordt gedeeld.	31-03-23 De toezegging is beantwoord met de raadsbrief achtergrond keuze gebieden met een buurtagenda die op 21 februari naar de raad is gestuurd
(46/695) 23/M9	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M09 Geef de buurt boter bij de vis!	29-09-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(59/695) 23/T4	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M17 Geld van de buurtagenda's gaat straks ook naar de buurtinitiatieven	02-05-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(60/695) 23/T3	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M15 Ongelijk investeren in gelijke kansen op buurtniveau	23-06-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de raadsbrief over de buurtagenda's die in het 2e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(61/695) 23/T2	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M10 'Definieer succes mét en voor de buurt!'	26-05-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de raadsbrief over de buurtagenda's die in het 2e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(381/695) 22/T139	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wijk- en Buurtaanpak	M156 Maak ruimte voor initiatieven vanuit de wijk	30-06-23 *(stand van zaken) In raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Ledsche Rijn van 24 november is aangegeven dat de motie betrokken wordt bij de besteding van de middelen voor de uitvoering van de buurtagenda's. Die besteding volgt uit een gezamenlijk traject met bewoners, ondernemers en partners uit de buurt. het maken van de buurtagenda's. Het opstellen van de buurtagenda's loopt vanaf eind 2022 tot en met het voorjaar 2023.*
(227/695) 22/T315	EtDW 01-09-22	6	Wijk Leidsche Rijn	Wethouder komt in Q1 2023 met een uitgebreide raadsbrief met daarin opgenomen: -Terugkoppeling gesprek met Change= -Wat we kunnen doen qua afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst (of anderszins) over hoogte een type servicekosten? En kunnen we afspraken over totale huursom inclusief servicekosten? -Duiding hoogte servicekosten Change= -Overzicht sociaal huurmarkt in Utrecht -Is er bij zulke hoge servicekosten eigenlijk nog wel sprake van sociale huur (wat is sociaal en tellen de woningen in change= nog mee als sociaal)?	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(400/695) 22/T108	Raad 10-03-22	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur	Wonen	Wethouder Diepeveen zal, indien amendement 41 wordt aangenomen, binnen een jaar terugkomen naar de raad met de effecten ervan op de bouw van middenhuurwoningen. (is aangenomen)	10-03-23 *(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 nemen we deze toezegging mee in de MPR van juli 2023, waarin de totale impact van de nieuwe maatregelen op middenhuur in beeld wordt gebracht.*
(418/695) 22/T77	Raad 10-03-22	RV Wijziging voorwaarden Middenhuur	Wonen	M109 Meer toegang tot middenhuur	31-12-24 *(antwoord niet aangegeven)*
(420/695) 22/M111	Raad 10-03-22	Wijziging Huisvestingsverordening ivm wet opkoopbescherming	Wonen	M111 Huizen om in te wonen, niet voor speculanten en beleggers	31-03-23 *(stand van zaken) Deze motie wordt afgehandeld in Q2 2023 als de uitkomsten van het onderzoek over het uitbreiden van de opkoopbescherming bekend zijn.*
(427/695) 22/T70	Vragenuur 10-02-22	Vragen van de PvdA-fractie inzake voorrang voor regionale kopers bij nieuwbouwhuizen	Wonen	Wethouder Diepeveen Zal in uiterlijk Q2 2022 bij de raad terugkomen om te spreken over de inzet tijdens de wetconsultatie over de nieuwe Huisvestingswet.	30-12-23 *(stand van zaken) Wij staan positief tegenover de mogelijkheid van regionale voorrang en dit hebben we bij de wetconsultatie ook aangegeven. Momenteel onderzoeken we nog op welke manier we hier gebruik van willen en kunnen maken. We nemen de raad daar graag in mee. Een natuurlijk moment daarvoor zou de tweede helft 2023 zijn in de aanloop naar de herziening huisvestingsverordening per 1 jan 2024.*
(472/695) 21/T538	EtDW 09-12-21	Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen	Wonen	De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.	31-03-22 *(stand van zaken) Zoals aangegeven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 ontvangt de Raad in Q2 2023 een nadere uitwerking van het Actieplan Betaalbare koopwoningen en het Actieplan Wooncoöperaties.*
(481/695) 21/T521	Raad 23-12-21	Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht	Wonen	M489 Huurbehoud bij van groot naar beter	23-03-22 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.*
(482/695) 21/T520	Raad 23-12-21	Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht	Wonen	M488 Definitie huishoudens	01-07-22 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen bij de herziening van de Huisvestingsverordening, die in de eerste helft van 2023 wordt aangeboden aan de Raad.*
(496/695) 21/T488	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M456 Bestraf discriminatie woningmarkt	30-12-22 *(stand van zaken) In Q4 2022 hebben we u twee keer geïnformeerd over onze aanpak van discriminatie op de woningmarkt.* *De voorbereidingen voor de verhuurdervergunning lopen momenteel en een voorstel hiervoor volgt in Q3 2023.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(545/695) 21/T369	Raad 15-07-21	Debat regionale huisvestingsverordening irt de U10 Governance	Wonen	Wethouder Diepeveen zal terugkomen op het verloop van de pilot in Oog en Al met oudere bewoners die kunnen verhuizen in hun eigen wijk wanneer de woningen bewoond worden en het college weet hoe het uitgepakt heeft.	31-12-21 Wij hebben de raad geïnformeerd over de uitkomsten van het experiment buurtvoorrang voor ouderen middels de raadsbrief 'evaluatie experiment buurtvoorrang ouderen' die op 22 februari 2023 verstuurd is.
(624/695) 20/M452	Raad 17-12-20	Actuele Moties	Wonen	M452 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf	31-12-21 *(stand van zaken) Het concept SPvE Archimedeslaan is in lijn met percentages woonvisie waarmee aan deze motie wordt voldaan. Naar verwachting wordt het SPvE in Q3 2023 aangeboden aan de raad.*
(630/695) 20/T534	Raad 26-11-20	LIS raad 26 november 2020	Wonen	De raad ontvangt in 2023 een voorstel voor een volledige herziening van de Huisvestingsverordening.	19-01-23 *(stand van zaken) De herziening van de Huisvestingsverordening wordt in de eerste helft van 2023 aangeboden aan de Raad.*
(29/695) 22/T482	Vragenuur 15-12-22	Vragen van mevrouw Sasbrink (PvdD) inzake Mag het licht uit bij Portaal?	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal in het eerste kwartaal van 2023 informeren over het gesprek dat hij met de woningbouwcoöperaties zal voeren over van lichtvervuiling door buitenverlichting, zoals bijvoorbeeld aan de orde in de bloemenbuurt, aan de orde stellen en daar een terugkoppeling over geven.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(39/695) 22/T473	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu terrein en Wetering Zuid	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal met de stadsnomaden in gesprek gaan om te bekijken hoe men verder kan als de woningen eenmaal gebouwd worden, en daar bij de raad per brief op terugkomen.	03-04-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(42/695) 23/T12	Raad 01-12-22	Actuele motie 368 (Vervolg Queridostraat)	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat er maatwerk verleend zal worden voor de bewoners die zo lang mogelijk willen blijven en zal hier in het eerste kwartaal van 2023 met een brief op terugkomen.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(48/695) 23/M4	Raad 02-02-23	Spoeddebat Maximeer te koop periode sociale huur	Wonen en Volkshuisvesting	M04 Maximeer te koop periode sociale huur-2023	02-05-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(76/695) 22/T459	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal volgend jaar met een doorstromingsplan komen om jongeren meer kansen te bieden op de Utrechtse woningmarkt.	29-12-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(79/695) 22/T456	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal het gestelde in motie 340 over het aanbod van alternatieve koopconstructies meenemen in de uitwerking van het Fonds betaalbare koopwoningen, die in het tweede kwartaal van 2023 aan de raad zal worden voorgelegd.	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(127/695) 22/T412	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief algemeen sociaal plan volgt.	31-03-23 *(stand van zaken) Deze toezegging wordt meegenomen in de raadsbrief over de prestatieafspraken. De raad wordt hierover in Q1 2023 geïnformeerd.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(128/695) 22/T411	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 een raadsbrief onderzoek uitbreiding opkoopbescherming volgt.	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(130/695) 22/T409	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 de resultaten buurtbinding ouderen worden gedeeld met de raad.	31-03-23 Wij hebben de raad geïnformeerd over de uitkomsten van het experiment buurtbinding voor ouderen middels de raadsbrief 'evaluatie experiment buurtvoorrang ouderen' die op 22 februari 2023 verstuurd is.
(132/695) 22/T407	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake cijfers Woononderzoek.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(164/695) 22/T369	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een notitie afwegingskader locaties.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(165/695) 22/T368	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een raadsvoorstel inzake kwaliteit woningen.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(166/695) 22/T367	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een raadsverzamelbrief met daarin o.a. opgenomen: -aantal opties, proces onderhandelingen, vakantiewoningen, rol provincies, rijk, bewoners.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(168/695) 22/T365	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan Befu terrein en Wetering Zuid	Wonen en Volkshuisvesting	M392 Tijdelijk wonen met kwaliteit	01-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(212/695) 22/T327	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	M340 Verken aanbod van alternatieve koopconstructies zoals huurkoop	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(221/695) 22/T320	EtDW 06-10-22	7	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake meldpunt particuliere verhuur.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(350/695) 22/T189	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries In Q3 2022 volgt een raadsbrief inzake verhuurdersvergunning.	30-09-22 *(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 zullen we de raad in Q1 2023 informeren over de uitgangspunten van de verhuurdersvergunning. Op dat moment is er namelijk meer duidelijkheid over de landelijke wet goed verhuurderschap.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd15 maart 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(369/695) 22/T158	Vragenuur 09-06-22	Vragen van mevrouw Passier (Volt), de heer Zwanenberg (GroenLinks), mevrouw Hessel (SP), de heer Van der Zweth (PvdA), de heer Sungur (Denk), mevrouw Meerding (VVD), mevrouw Van der Wilt (D66), mevrouw Oudejans (Student & Starter), mevrouw Sasbrink (PvdD), mevrouw Minnaert (Bij1), de heer Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Dijkstra (EenUtrecht) en de heer Bosch (PVV) inzake de Hanoidreef.	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder Streefland Zegt toe dat de gemeente bij de prestatieafspraken van 2022 niet alleen zal kijken naar het energielabel dat een woning krijgt, maar ook specifiek zal kijken of er sprake is van bovenmatig veel schimmel. De gemeente zet hierbij in op afspraken met een dwingend karakter.	30-09-22 *(stand van zaken) Beide punten zullen worden meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.*
(375/695) 22/M179	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wonen en Volkshuisvesting	M179 Onafhankelijk schimmelexpert	31-03-23 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.*
(388/695) 22/T134	Vragenuur 12-05-22	Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?"	Wonen en Volkshuisvesting	Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?" Wethouder Van Hooijdonk Deelt mee dat wethouder Diepenveen de gestelde vragen (“Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?” vragenuur d.d. 12 mei 2022) betrekt en beantwoord in de in september toegezegde brief over de huisvestingsverordening en het middenhuur segment.	30-09-22 *(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 willen wij de raad hierover informeren in Q2 2023.*

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW van 23 maart 2023

Nummer	Ingekomen stuk
Nr. 1	voorstel tot instellen raadsadviescommissie AVU/mail griffier Montfoort

Het ingekomen stuk met afdoeningsvoorstel staat voor leden, conform AVG, in iBabs achter een slotje.

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Rekenkamerrapport: *Middenhuur: meer grip op groei*

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ruimte
Opsteller	Gert Jan de Vries
Kenmerk	10731480
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

De rekenkamer stelt de raad voor te besluiten om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:

1. Gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar te formuleren.

2. Gemeentelijke doelen voor middenhuur een meetbare en navolgbare uitwerking te geven op wijkniveau en in concrete projecten.

3. Een systematiek te hanteren die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en om daarover te rapporteren aan de gemeenteraad.

4. Een duidelijke structuur aan te brengen in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd.

5. De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.

De rekenkamer,

de secretaris,

dr. G. Molenaar

de voorzitter,

drs. P.W.D. Venhoeven

Samenvatting

De Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport *Middenhuur: meer grip op groei*.

Context

Aanleiding

Utrecht voert sinds 2014 met het Actieplan Middenhuur beleid om het aanbod van woningen in het middenhuursegment te vergroten. In het coalitieakkoord *Utrecht: Ruimte voor iedereen* werd in 2018 voor het eerst een doelstelling geformuleerd voor het hele middensegment (bestaande uit betaalbare koop- en middenhuurwoningen): in 2040 moet de woningvoorraad voor 25% uit het middensegment bestaan. Om gericht op (onder andere) deze opgave te sturen is in datzelfde coalitieakkoord de aanpak van meervoudig sturen geïntroduceerd. De Rekenkamer Utrecht heeft onderzocht hoe de gemeente Utrecht haar middenhuurbeleid in de praktijk invult en wat meervoudig sturen bijdraagt aan het doelbereik. Dit deden wij door vier woningbouwprojecten waarin middenhuurwoningen worden gerealiseerd te onderzoeken.

Juridische context

Rekenkamer Utrecht is een onafhankelijk bestuursorgaan van de gemeente Utrecht, met een grondslag in de gemeentewet (artikel 81 en 182-185). De rekenkamer heeft taken en bevoegdheden op een bij wet duidelijk afgebakend terrein. De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur (gemeentewet, artikel 182). Een door de rekenkamer ingesteld onderzoek naar de rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur bevat daarbij geen controle van de jaarrekening aangezien dat het werkterrein is van de accountant. De gemeenteraad heeft binnen de kaders van de wet voor Rekenkamer Utrecht het juridisch kader nader vastgelegd in een verordening. De Verordening Rekenkamer Utrecht is eind 2022 geactualiseerd (Gemeenteblad nr. 577188, 28 december 2022).

Beoogd effect

Het doel van dit onderzoek is om de gemeenteraad inzicht te geven in het doelbereik van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht en de bijdrage van het meervoudig sturen daaraan.

De centrale vraag van het onderzoek is:
In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 8 juli 2014 is de Commissie Stad en Ruimte door het toenmalige college geïnformeerd over het Actieplan Middeldure Huur. Op 7 december 2017 is dit plan geactualiseerd, hernoemd tot Actieplan Middenhuur en door de gemeenteraad vastgesteld. Een evaluatie van het Actieplan Middenhuur is op 2 november 2021 gedeeld met de gemeenteraad. Vervolgens zijn de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur op 10 maart 2022 door de gemeenteraad aangepast.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar formuleren.
Argumenten	
1.1	De gemeente Utrecht heeft doelen geformuleerd gericht op het totale middensegment. Dit segment bestaat uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. De voorgenoemde doelen zijn echter niet op de niveaus van middenhuur en betaalbare koop specifiek gemaakt.

1.2	Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen is onduidelijke hoe groot het aandeel middenhuur in de woningvoorraad van 2040 moet zijn (doel coalitieakkoord 2018).
1.3	Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen zijn de doelen onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten. Het is namelijk niet duidelijk hoeveel procent van de woonverdeling binnen nieuwe woningbouwprojecten middenhuur moet zijn (doel coalitieakkoord 2022).
1.4	Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen is het doelbereik onvoldoende meetbaar gemaakt.
Beslispunt	
2	Gemeentelijke doelen voor middenhuur meetbaar en navolgbaar uitwerken op wijkniveau en in concrete projecten.
Argumenten	
2.1	De gemeentelijke doelen voor middenhuur zijn onvoldoende uitgewerkt op het niveau van wijken. In de Woonvisie (2019) is alleen in kwalitatieve zin de richting van de beoogde ontwikkeling van het midden(huur)segment op wijkniveau weergegeven. Deze richting moet op een meer kwantitatieve uitwerking krijgen in omgevingsvisies, maar niet voor alle wijken zijn omgevingsvisies uitgewerkt. In de omgevingsvisies die wel bestaan, wordt in vrijwel alle gevallen alleen op algemene en kwalitatieve wijze uitwerking gegeven aan gemeentelijke doelen voor het midden(huur)segment.
2.2	Doordat gemeentelijke doelen voor middenhuur onvoldoende zijn uitgewerkt op wijkniveau vindt er een 1:1 vertaling plaats van de algemene doelstelling voor het middensegment naar projectniveau.
2.3	Naast doelen voor het middensegment kent de gemeente Utrecht nog meer ambities die zij in de publieke ruimte wil realiseren. In de praktijk leidt een gebrek aan specificering en uitwerking van gemeentelijke ambities op wijkniveau tot een stapeling van die ambities in woningbouwprojecten. Het maken van keuzes tussen die ambities is ingewikkeld en maakt het realiseren van de doelstelling voor middenhuur lastig. Doordat een vertaling van deze doelstelling naar wijkniveau ontbreekt is de doelstelling onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten.
Beslispunt	
3	Een systematiek hanteren die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en daarover rapporteren aan de gemeenteraad.
Argumenten	
3.1	Om de ontwikkeling in het middenhuursegment te monitoren rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht in aanbouw te nemen in een gegeven jaar.
3.2	Over het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk in aanbouw is genomen wordt beperkt gerapporteerd. Dat gebeurt in de Jaarstukken, maar alleen op het niveau van het totale middensegment en niet specifiek voor middenhuur.

3.3	Het aantal middenhuurwoningen dat in een gegeven jaar in aanbouw is genomen is ook niet per definitie gelijk aan het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen in dat jaar.
3.4	Op de daadwerkelijke middenhuurproductie is beperkt zicht.
3.5	Over de middenhuurproductie wordt dan ook niet gerapporteerd aan de gemeenteraad.
3.6	Zowel binnen de gemeente als voor de gemeenteraad is daardoor geen goed zicht op doelbereiking.
3.7	Woningbouwprojecten duren van initiatief tot realisatie gemiddeld acht jaar. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 middenhuurbeleid voert, zouden de eerste resultaten de komende jaren zichtbaar moeten worden. Het is daarom van belang dat er beter zicht komt op de mate waarin dat beleid bijdraagt aan gestelde doelen.
Beslispunt	
4	Breng een duidelijke structuur aan in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd.
Argumenten	
4.1	De gemeente Utrecht heeft meervoudig sturen in 2018 geïntroduceerd als de manier om te komen tot een meer gestructureerde aanpak in concrete projecten in het ruimtelijk domein. In de praktijk van het gemeentelijk handelen zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kan de rekenkamer niet vaststellen in hoeverre en op welke manier het meervoudig sturen bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur. Het realiseren van gemeentelijke doelen voor het middensegment in projecten blijkt sterk afhankelijk van de professionaliteit, deskundigheid en inzet van projectmanagers.
4.2	Het gemeentelijk handelen binnen concrete projecten is ongestructureerd, en daarmee onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.
4.3	Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze kan leiden tot een ondoelmatige en ondoeltreffende gemeentelijke inzet.
4.4	Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze bemoeilijkt het interne leerproces.
4.5	Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze bemoeilijkt het afleggen van verantwoording aan de gemeenteraad over de manier waarop aan doelrealisatie wordt gewerkt.
Beslispunt	
5	De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.
Argumenten	
5.1	Bij de formulering van de aanbevelingen heeft de rekenkamer concrete voorstellen gedaan om invulling te geven aan de aanbevelingen en tegelijkertijd ruimte gelaten aan het college om de aanbevelingen nader in te vullen.

5.2	In artikel 11 (lid 9) van de Verordening Rekenkamer Utrecht 2022 is opgenomen dat het college binnen zes weken na besluitvorming over de aanbevelingen van de rekenkamer een plan van aanpak opstelt over de implementatie van de raadsbesluiten.
5.3	In artikel 11 (lid 10) is opgenomen dat het college jaarlijks (bij de Jaarstukken) aan de raad rapporteert over de stand van zaken van de uitvoering van de raadsbesluiten die genomen zijn naar aanleiding van rekenkamerrapporten.
Kanttekening	
5.1	Indien nuttig kan via een expliciet besluit van de gemeenteraad van de standaardtermijn van zes weken worden afgeweken.

Financiën
De financiële consequenties van dit voorstel zijn op dit moment onbekend. Deze zijn afhankelijk van de besluitvorming en de precieze opvolging van de beslispunten daarna.

Vervolg
Met het voorliggend besluit wordt het college verzocht om de raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop de aanbevelingen worden uitgevoerd.

Participatie
Er is een groot aantal personen en organisaties in het onderzoek betrokken:
- In het kader van de vier onderzochte woningbouwprojecten met daarin middenhuur is met acht medewerkers van de gemeente Utrecht en zestien vertegenwoordigers van extern betrokken partijen gesproken.
- Daarnaast is met acht medewerkers van de gemeente Utrecht gesproken over het gemeentelijke beleid voor middenhuur.
- Om meer zicht te krijgen op de manier waarop de ambitieafweging binnen concrete projecten plaatsvindt, heeft een groepsgesprek plaatsgevonden. Hierbij waren tien medewerkers van de gemeente Utrecht aanwezig die de volgende organisatieonderdelen/afdelingen vertegenwoordigden: Wonen, Stedenbouw, Circulair Bouwen en Volksgezondheid.
- De Rekenkamer Utrecht is tijdens het onderzoek bijgestaan door twee externe deskundigen op het gebied van woningbouwbeleid en -projecten.

Communicatie
Rekenkamer Utrecht stuurt het rapport en de bijbehorende documenten in eerste instantie toe aan de gemeenteraad en het college van B&W. Vervolgens worden deze ook openbaar gemaakt op de website van de rekenkamer. Daarbij worden ook de extern betrokkenen, perscontacten en andere geïnteresseerden op de hoogte gesteld. In een technische bijeenkomst licht de rekenkamer de onderzoeksresultaten nader toe.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Rekenkamerrapport *Middenhuur: meer grip op groei. Een onderzoek naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment*.

Bijlagen informatief
- Persbericht
- Publiekssamenvatting
- Infographic

REKEN KAMER UTRECHT

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrecht

Behandeld door	Gerth Molenaar	**Datum**	25 januari 2023
Doorkiesnummer	030 – 286 1391 / 06 – 4975 4300	**Ons kenmerk**	10731480
E-mail	g.molenaar@utrecht.nl	**Onderwerp**	Rekenkamerrapport ‘Middenhuur: meer grip op groei’ met persbericht, publiekssamenvatting en raadsvoorstel
Bijlagen	4		

Geachte leden van de gemeenteraad,

De rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment in de gemeente Utrecht.

Hierbij bied ik u het rapport *‘Middenhuur: meer grip op groei’* aan met bijbehorend persbericht, publiekssamenvatting en raadsvoorstel. Op deze documenten rust een embargo tot donderdag 26 januari 2023 9.00 uur, waarna deze openbaar worden gemaakt op onze website.

De technische bijeenkomst, waarin het rapport wordt gepresenteerd, zal worden gepland in aanloop naar de vergadering van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen van 23 maart 2023. U ontvangt hiervoor te zijner tijd per e-mail apart een uitnodiging.

Over de raadsbehandeling van het rekenkamerrapport wordt u via de griffie nader geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Drs. P.W.D. Venhoeven
Voorzitter Rekenkamer Utrecht

Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer

MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

EEN ONDERZOEK NAAR DE REALISATIE VAN GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR WONINGEN IN HET MIDDENHUURSEGMENT



REKEN KAMER UTRECHT

MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

EEN ONDERZOEK NAAR DE REALISATIE VAN GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR WONINGEN IN HET MIDDENHUURSEGMENT

26 januari 2023
Eindrapport

REKENKAMER UTRECHT

LEDEN

- Paul Venhoeven (voorzitter)
- Sjoerd Keulen
- Nanda ’t Lam (vanaf 1 december 2022)

MEDEWERKERS ONDERZOEK

- Gert Jan de Vries
- Vince van Houten
- Naomi Meys

CONTACTGEGEVENS

030 - 286 1391
rekenkamer@utrecht.nl
utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer
Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT 7
1 DOELSTELLING ONDERZOEK 7
2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 8
3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W 15
4 NAWOORD REKENKAMER 21

DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN 24
1 INLEIDING 24
1.1 Aanleiding 24
1.2 Doel en onderzoeksvragen 25
1.3 Werkwijze en afbakening onderzoek 26
1.4 Leeswijzer 27

2 BELEID VOOR MIDDENHUUR 29
2.1 Beleid voor middenhuur 29
2.1.1 Actieplan Middenhuur 30
2.1.2 Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen (2018-2022) 33
2.1.3 Woonvisie (2019) 34
2.1.4 Stadsakkoord Wonen (2019) 36
2.1.5 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) 37
2.1.6 Evaluatie Actieplan Middenhuur (2021) 37
2.1.7 Aanscherping voorwaarden Actieplan Middenhuur (2022) 38
2.1.8 Coalitieakkoord Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat (2022) 39
2.2 Meervoudig sturen 39
2.3 Rijksoverheid werkt aan middenhuurbeleid 42

3 BEOORDELING BELEID IN OPZET 44
3.1 Belangrijkste bevindingen 45
3.2 Toelichting op de bevindingen 45
3.2.1 Beleidsdoelen niet SMART geformuleerd 45
3.2.2 Relatie tussen doelen en instrumenten onduidelijk 46

4 VOORRAAD EN ONTWIKKELING MIDDENHUUR 49
4.1 Belangrijkste bevindingen 50
4.2 Toelichting op de bevindingen 50
4.2.1 Beperkt zicht op omvang middenhuursegment 50
4.2.2 Weinig systematisch zicht op de middenhuurproductie 52
4.2.3 Over verwachte start bouw wordt twee keer per jaar gerapporteerd, betrouwbaarheid prognoses niet vast te stellen 55
4.2.4 Op macroniveau geen verband waarneembaar tussen handelen gemeente en ontwikkeling middenhuursegment 57

5 WERKING MIDDENHUURBELEID 60
5.1 Belangrijkste bevindingen 61
5.2 Toelichting op de bevindingen 61
5.2.1 Elementen van meervoudig sturen zijn in de praktijk herkenbaar, maar onduidelijk is of ook meervoudig wordt gestuurd 61
5.2.2 Aanpak is slecht navolgbaar en projectgebonden, dat maakt leren en verantwoorden moeilijk 64

6 CASESTUDY'S 67
6.1 Thomas à Kempisplantsoen 69
6.1.1 Achtergrond 69
6.1.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur 70
6.1.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden 70
6.1.4 Reconstructie van het proces 71
6.1.5 Sturen door de gemeente 75

6.2 'De Mix' 76
6.2.1 Achtergrond 76
6.2.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur 77
6.2.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden 77
6.2.4 Reconstructie van het proces 78
6.2.5 Sturen door de gemeente 80

6.3 Wonderwoods 83
6.3.1 Achtergrond 83
6.3.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur 83

6.3.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden.....84
6.3.4 Reconstructie van het proces 84
6.3.5 Sturen door de gemeente 85

6.4 Leeuwesteyn 86
6.4.1 Achtergrond.....86
6.4.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur 86
6.4.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden.....87
6.4.4 Reconstructie van het proces 87
6.4.5 Sturen door de gemeente 89

BIJLAGE 1 VERANTWOORDING 92
BIJLAGE 2 MEERVOUDIG STUREN 95
BIJLAGE 3 PLANCAPACITEIT SYSTEMATIEK 99
BIJLAGE 4 GERAADPLEEGDE BRONNEN.....100

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT

1 DOELSTELLING ONDERZOEK

Aanleiding

Nederland heeft te maken met een fors woningtekort. Ook in Utrecht is dit het geval. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het van belang dat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar zijn en blijven, naast (goedkopere) sociale huurwoningen en (duurdere) woningen in de vrije sector. Juist door grote prijsstijgingen is dit zogenoemde middensegment steeds sterker onder druk komen te staan.

Ook omdat de rijksoverheid tot voor kort nauwelijks beleid had geformuleerd dat specifiek ziet op (beschikbaarheid in) dit middensegment, heeft de gemeente Utrecht zelf ambities en beleid ontwikkeld. Een voorbeeld daarvan is het Actieplan Middenhuur (uit 2014, geactualiseerd in 2017), dat is gericht op het vergroten van het aanbod van middenhuurwoningen en het waarborgen van de prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen. Daarnaast heeft de gemeente Utrecht in 2018 meervoudig sturen geïntroduceerd. Deze aanpak moet bijdragen aan een gestructureerde gemeentelijke werkwijze om doelen, onder andere voor het middenhuursegment, te kunnen realiseren. De kern van de aanpak begint met de vaststelling dat woningbouwprojecten vaak ingewikkelde processen zijn met veel doelen en belangen. Elk project heeft daarnaast zijn specifieke kenmerken. De ingewikkeldheid en bijzonderheid van elk project vraagt om een specifieke aanpak, waarbij gericht beleidsinstrumenten worden ingezet.

In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) werd de ambitie opgenomen dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment[1] zou moeten behoren. In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) richt de ambitie zich op nieuw op te starten projecten: van de daarin te realiseren woningen moet 35% tot het middensegment behoren. Op basis van vier casestudy’s hebben we onderzocht hoe en in hoeverre de gemeente erin slaagt door het toevoegen van huurwoningen in het middensegment aan deze ambities bij te dragen.

Centrale vraag

De centrale vraag van ons onderzoek is: In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

Deze rapportage bestaat uit twee delen: I. het bestuurlijk rapport en II. de nota van bevindingen. In dit eerste deel gaan we in op de hoofdconclusie, deelconclusies en

[1] Bestaat in de gemeente Utrecht uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen.

aanbevelingen. De nota van bevindingen bevat de onderzoeksuitkomsten waarop deze conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd. De nota kwam tot stand door de uitvoering van het beleid in de praktijk van verschillende projecten af te zetten tegen vooraf opgestelde normen.

Werkwijze
Dit onderzoek hebben we uitgevoerd in de periode maart-september 2022. Op basis van documentstudie en gesprekken met betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie hebben we zicht gekregen op het beleid zoals dat door de gemeente Utrecht is ontwikkeld en wordt uitgevoerd. We hebben op basis van openbare en interne gegevens en in afstemming met betrokkenen vanuit de Opgaveorganisatie Ruimte en Onderzoek en Advies een kwantitatief beeld ontwikkeld van de omvang en ontwikkeling van het middenhuursegment in de gemeente Utrecht. Tenslotte hebben we in vier casestudy's onderzocht op welke manier de ambitie voor middenhuur in de praktijk gestalte krijgt. Een uitgebreide toelichting op de onderzoeksmethode is in bijlage 1 opgenomen.
We willen op deze plek iedereen die aan dit onderzoek heeft meegewerkt en heeft bijgedragen hartelijk danken voor de beschikbaar gestelde tijd en inspanning.

2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de bevindingen komt de rekenkamer tot de volgende hoofdconclusie met drie deelconclusies. Bij de deelconclusies formuleren we één of meer aanbevelingen en geven we een korte toelichting.

HOOFDCONCLUSIE

Bouwen is een kwestie van lange adem. De toename op enig moment van het aantal woningen in het middensegment is afhankelijk van beslissingen die vele jaren eerder zijn genomen of in gang gezet.

De gemeente Utrecht voert sinds 2014 actief beleid om het aanbod van woningen in het middensegment te vergroten. Dit is een ingewikkelde en uitdagende opgave. Om aan deze en andere opgaven gestructureerd te kunnen werken is in 2018 de aanpak van meervoudig sturen geïntroduceerd.

Het middenhuursegment is tussen 2019 en 2021 met ongeveer 1.800 middenhuurwoningen gegroeid, maar blijft als percentage in de totale woningvoorraad (die ook is toegenomen) vrijwel stabiel (11%: zie figuur 1). De rekenkamer concludeert dan ook dat niet vastgesteld kan worden op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het bereiken van het doel van een vergroot midden(huur)segment. Om beter te waarborgen dat de geambieerde groei van dit segment in de toekomst ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd achten wij het noodzakelijk dat de gemeente meer specifiek uitgewerkte doelen stelt voor middenhuur, meer zicht heeft op de realisatie en meer structuur aanbrengt in de wijze van sturen.

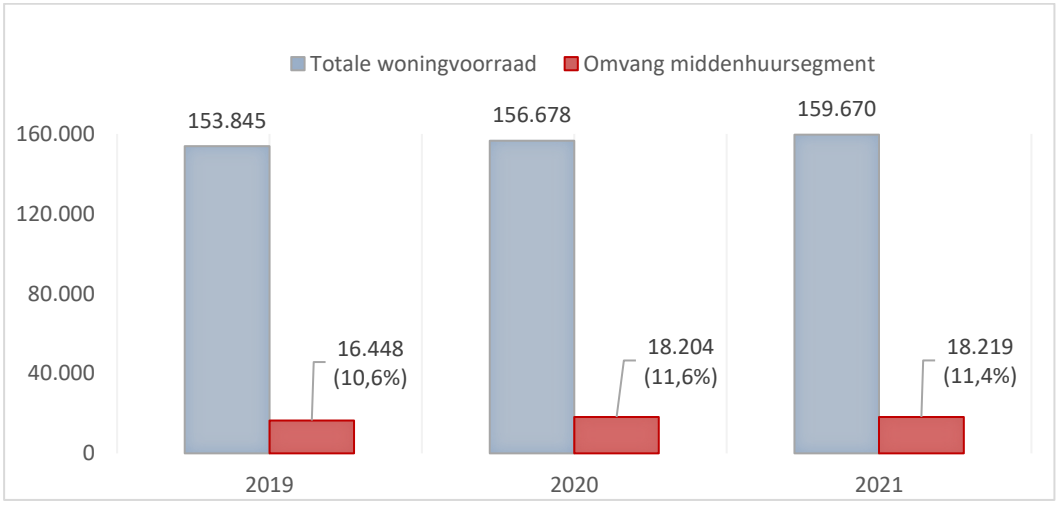
Deze hoofdconclusie volgt uit 3 deelconclusies:

Ten eerste concluderen we dat de gestelde doelen voor het middenhuursegment niet voldoende specifiek zijn geformuleerd. Ook ontbreekt een concretisering van de doelen op wijkniveau. Daardoor zijn deze onvoldoende richtinggevend. In projecten zien we een stapeling van ambities, waardoor het realiseren van de ambities voor middenhuur lastig is.

Ten tweede concluderen we dat de gemeente Utrecht beperkt zicht heeft op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd. Utrecht stuurt op het aantal middenhuurwoningen dat zij in de toekomst verwacht te realiseren en rapporteert daarover. De gemeente kan zich daardoor niet verantwoorden over productie en doelbereik.

Tot slot concluderen we dat niet kan worden vastgesteld hoe binnen de gemeentelijke inzet de aanpak van meervoudig sturen bijdraagt aan het bereiken van de gestelde doelen. In de Utrechtse praktijk herkennen we weliswaar elementen van deze aanpak, maar omdat andere elementen ontbreken kunnen wij niet vaststellen of en hoe ook daadwerkelijk meervoudig wordt gestuurd. De aanpak die we in de onderzochte projecten zien beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.

Figuur 1 *De ontwikkeling in de woningvoorraad en het aandeel middenhuur daarbinnen.*



Juist omdat bouwen een kwestie van de lange adem is en het uiteindelijke doel ook pas over jaren kan worden bereikt is er nu tijd om bij te sturen zodat het doel niet uit het oog verloren wordt.

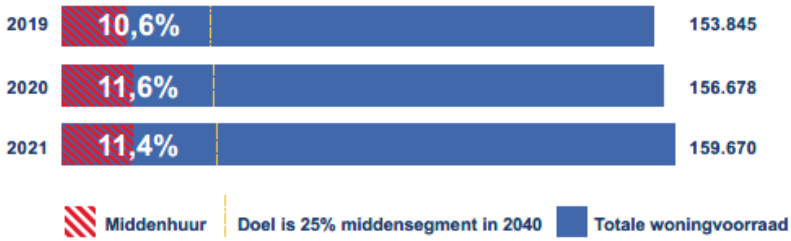
Hieronder volgt een infographic met de samenvatting van de hoofdconclusie en aanbevelingen. De deelconclusies en aanbevelingen worden vervolgens benoemd en kort toegelicht.

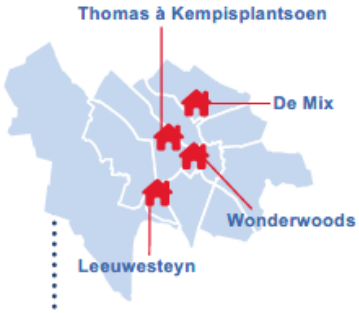
REKEN KAMER UTRECHT

MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

Rekenkamer concludeert: niet vast te stellen of gemeentebeleid bijdraagt aan het vergroten van het midden(huur)segment.

Het middenhuursegment blijft als percentage in de totale woningvoorraad vrijwel stabiel (11%).





We hebben 4 woningbouwprojecten met daarin middenhuur onderzocht.

Aanbevelingen



DEELCONCLUSIE 1: DOELEN ZIJN NIET SPECIFIEK EN ONVOLDOENDE RICHTINGGEVEND OP WIJKNIVEAU

Doelen zijn alleen geformuleerd voor het totale middensegment en niet specifiek voor middenhuur. Verder zijn de doelen niet gericht uitgewerkt op wijkniveau waardoor deze niet richtinggevend genoeg zijn voor de bouwprojecten. Op projectniveau stapelen ambities, waardoor het vasthouden van de ambities voor middenhuur lastig is.

AANBEVELINGEN 1 EN 2:

1. Zorg dat gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar worden geformuleerd;
2. Zorg voor een meetbare en navolgbare uitwerking van deze doelen op wijkniveau en in concrete projecten.

Specifiek, meetbare en navolgbare doelen nodig

De coalitieakkoorden uit 2018 en 2022 stellen doelen voor het middensegment en geven daarmee richting aan de beoogde ontwikkeling van dit segment. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) werd de ambitie opgenomen dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment zou moeten behoren. In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) richt de ambitie zich op nieuw op te starten projecten: van de daarin te realiseren woningen moet 35% tot het middensegment behoren. Het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. De voorgenoemde doelen zijn echter niet op de niveaus van middenhuur en betaalbare koop specifiek gemaakt. Het is daardoor onduidelijk wat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad van 2040 moet zijn. Ook zijn de doelen onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten, omdat niet duidelijk is hoeveel procent van de woonverdeling middenhuur moet zijn. Wij bevelen daarom aan om de doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar te formuleren.

Box I: Geen specifieke doelen binnen het middensegment

Bij ‘De Mix’ in Overvecht was aanvankelijk het plan om 150 woningen te realiseren, waarvan 130 middenhuurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen. Uitkomsten van het inwonerparticipatietraject en de inzet van het BPD Woningfonds leiden uiteindelijk tot de keuze voor een plan met alleen middenhuur, waarbij het aantal woningen ten opzichte van het eerdere plan wordt verhoogd naar 180 woningen. De koopwoningen op het plein komen te vervallen. De verschillende opties passen binnen de doelstelling om 25% woningen in het middensegment te realiseren, maar hebben een heel verschillende uitkomst.

Uitwerking doelen op wijkniveau ontbreekt

Daarnaast zien we dat de gemeentelijke doelen voor middenhuur onvoldoende zijn uitgewerkt op het niveau van wijken. In de Woonvisie (2019) is alleen in kwalitatieve zin de richting van de beoogde ontwikkeling van het middensegment op wijkniveau weergegeven. Deze richting moet volgens de gemeente een meer kwantitatieve uitwerking krijgen in omgevingsvisies. Niet voor alle wijken in de stad zijn echter omgevingsvisies uitgewerkt. In de omgevingsvisies die wel bestaan wordt in vrijwel alle gevallen alleen op algemene en kwalitatieve wijze uitwerking gegeven aan gemeentelijke doelen voor het middensegment en/of middenhuur. Binnen de door ons onderzochte woningbouwprojecten leidt dat tot een 1:1 toepassing van de algemene doelstelling voor het middensegment naar het projectniveau. Naast de doelstelling voor het middensegment kent de gemeente Utrecht nog meer ambities die zij in de publieke ruimte wil realiseren. In de praktijk leidt het gebrek aan specificering en uitwerking van gemeentelijke ambities op wijkniveau tot een stapeling van die ambities in projecten. Het maken van keuzes tussen die ambities is ingewikkeld en maakt het realiseren van de doelstelling voor middenhuur lastig. Doordat een vertaling van deze doelstelling naar wijkniveau ontbreekt is de doelstelling onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten. Wij bevelen daarom aan om doelstellingen voor middenhuur op wijkniveau uit te werken.

Box II: Doelen niet richtinggevend genoeg

Mede omdat volgens de Woonvisie (2019) het middensegment moet toenemen in wijk West is ervoor gekozen om op het Thomas à Kempisplantsoen middenhuurwoningen te realiseren. Voor West zijn doelen ten aanzien van het middensegment niet uitgewerkt op wijkniveau. Daardoor is de gemeentebrede ambitie van 25% middenhuur toegepast op het project. Deze ambitie wordt niet gerealiseerd: uiteindelijk resulteert een bandbreedte van 16-23% middenhuur in dit project. Door doelen voor het midden(huur)segment kwantitatief uit te werken op wijkniveau kan door projectmanagers en gebiedscoördinatoren steviger worden gestuurd op het inpassen van middenhuur binnen concrete projecten.

DEELCONCLUSIE 2: ZICHT OP VERWACHTE MIDDENHUURPRODUCTIE, MAAR GEEN VERANTWOORDING OVER REALISATIE

Om de ontwikkelingen in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over de verwachte start van de bouw. Op de daadwerkelijke realisatie van woningen in dit segment heeft de gemeente beperkt zicht. Daarover kan dan ook niet gerapporteerd worden aan de gemeenteraad. Dat belemmert het zicht op hoe de gemeentelijke inzet bijdraagt aan doelbereik.

AANBEVELING 3:

3. Hanteer een systematiek die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en rapporteer daarover aan de gemeenteraad.

Beperkt zicht op middenhuurproductie

Om de ontwikkeling in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht in aanbouw te nemen. Dit gebeurt twee keer per jaar voor de korte termijn (de komende drie jaar) en de lange termijn (tot 2040). Over het aantal woningen dat daadwerkelijk in aanbouw is genomen, wordt beperkt gerapporteerd. Dat gebeurt in de jaarstukken, maar alleen op het niveau van het totale middensegment, en niet specifiek voor middenhuur. Het aantal woningen dat in een gegeven jaar in aanbouw is genomen is ook niet per definitie gelijk aan het aantal gerealiseerde woningen in dat jaar. Op de daadwerkelijke middenhuurproductie is beperkt zicht. Daarover wordt dan ook niet aan de gemeenteraad gerapporteerd, ondanks dat de raad regelmatig om een kwantitatief overzicht van het aantal daadwerkelijk gerealiseerde middenhuurwoningen vraagt. Daardoor bestaat zowel binnen de gemeente als voor de gemeenteraad geen goed zicht op doelbereiking.

Woningbouwprojecten duren van initiatief tot daadwerkelijke realisatie gemiddeld acht jaar. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 middenhuurbeleid voert zouden de eerste resultaten de komende jaren zichtbaar moeten worden. Het is daarom van belang beter in beeld te krijgen hoe dat beleid bijdraagt aan gestelde doelen. Wij bevelen daarom aan om een systematiek te hanteren die zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarmee kan ook verantwoording worden afgelegd aan de gemeenteraad over doelbereiking en daarmee de doeltreffendheid van het gevoerde beleid.

DEELCONCLUSIE 3: ONDUIDELIJK OP WELKE MANIER IN GEMEENTELIJKE INZET MEERVOUDIG STUREN BIJDRAAGT AAN REALISATIE DOELEN

Het is niet duidelijk hoe de gemeentelijke inzet in de praktijk bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur. In projecten zijn elementen van meervoudig sturen zichtbaar, maar onduidelijk is hoe deze benadering bijdraagt aan het realiseren van doelen. De aanpak zoals we die in de casussen hebben onderzocht beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.

AANBEVELING 4:

4. Breng een duidelijke structuur aan in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd.

De gemeentelijke aanpak binnen projecten is ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden

Meervoudig sturen is in 2018 geïntroduceerd als sturingsprincipe in het ruimtelijk domein, dat zou moeten bijdragen aan een meer gestructureerde aanpak in concrete projecten. In de praktijk van het gemeentelijk handelen zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar, zoals de inzet van veel en veel verschillende instrumenten.

Box III: Instrumentenmix in Leeuwesteyn

Om meervoudig te kunnen sturen op projectniveau moet aan vijf elementen worden voldaan. Eén van die elementen is het inzetten van instrumenten uit vier verschillende rollen (richting geven, verbinden, reguleren, stimuleren). Dit gebeurt in alle onderzochte projecten. Ter illustratie hebben we voor bouwvelden 13b en 14a in project Leeuwesteyn de vier rollen en bijbehorende instrumenten die zijn ingezet uiteengezet:

- Richting geven: stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, selectieleidraad, tender;
- Verbinden: ontwikkelovereenkomst, warmhouden relatie met betrokken marktpartijen door structureel overleg;
- Reguleren: anti-speculatiebeding, Actieplan Middenhuur, bestemmingsplan bouwvelden;
- Stimuleren: meedenken over meerwaardeafdracht, grondprijzenbrief.

Andere elementen die structuur kunnen geven aan de gemeentelijke aanpak - zoals 1) een expliciete afweging over de keuze en inzet van instrumenten resulterend in een 2) onderbouwde instrumentenmix die toegesneden is op een project waarbij 3) periodiek wordt nagegaan in hoeverre doelen ook worden gerealiseerd - ontbreken. Daarnaast zijn de geïnterviewden vanuit de gemeente die betrokken zijn bij de onderzochte projecten niet bekend met meervoudig sturen. We kunnen daarom niet vaststellen in hoeverre en op welke manier het meervoudig sturen bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur.

We stellen wel vast dat het Actieplan Middenhuur als regulerend instrument door alle betrokkenen positief wordt beoordeeld. Tegelijkertijd is onduidelijk hoe het Actieplan Middenhuur bijdraagt aan de groei van het middenhuursegment.

We zien dat het al dan niet realiseren van gemeentelijke ambities sterk afhankelijk is van de professionaliteit, deskundigheid en inzet van projectmanagers. In de onderzochte projecten leidt dat ook tot resultaat. Maar we stellen wel vast dat het handelen van de gemeente in deze projecten ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden is. Dat kan tot een ondoelmatige en ondoeltreffende gemeentelijke inzet leiden. Daarnaast bemoeilijkt

dit het interne leerproces en het afleggen van verantwoording aan de gemeenteraad over de manier waarop aan doelrealisatie wordt gewerkt.

Wij bevelen daarom aan om de manier waarop in projecten aan doelrealisatie wordt gewerkt beter te structureren. Dat kan door het meervoudig sturen van een duidelijke en daarmee praktische en organisatorische vertaling te voorzien, onder meer tot uitdrukking komend in een heldere en tijdige keuze tussen verschillende gemeentelijke ambities, het vervolgens bepalen van de gemeentelijke aanpak om gekozen doelen te helpen realiseren en het periodiek monitoren of die aanpak ook leidt tot het realiseren van gestelde doelen. Zo kan binnen woningbouwprojecten met daarin middenhuur op een gestructureerde manier worden gewerkt aan doelrealisatie. Een meer gestructureerde manier van werken kan projectmanagers helpen om hun expertise doelgerichter en eenduidiger in te zetten. Het maakt de gehanteerde aanpak binnen projecten ook duidelijker navolgbaar waardoor intern beter van elkaar kan worden geleerd. Vervolgens kan aan de gemeenteraad ook op een meer inzichtelijke wijze worden gerapporteerd over de manier waarop de werkwijze bijdraagt aan het realiseren van de doelen.

Box IV: Samenwerking in Wonderwoods
Volgens de marktpartijen die betrokken zijn bij het realiseren van Wonderwoods spelen bij het vertalen van gemeentelijke ambities naar een haalbaar project de gemeentelijke programmadirecteur en projectmanager een belangrijke en constructieve rol. Daarbij is het wel belangrijk om altijd transparant te blijven over de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces. Sturingsprincipes zoals meervoudig sturen zouden daar volgens de projectmanager bij kunnen helpen.

3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W

Geachte leden van de Rekenkamer,

Het afgelopen jaar heeft u onderzoek gedaan naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment. We danken u voor het rapport en met name voor de waardevolle wijze waarop de casussen zijn uitgewerkt. Deze casussen geven een goed beeld van de complexe werkelijkheid van gebiedsontwikkelingen en de wijze waarop wij daarin opereren. We zijn verheugd met de constatering dat het Actieplan Middenhuur als regulerend instrument door alle betrokkenen positief wordt beoordeeld en in de praktijk goed functioneert. Dit is bij de introductie van elk nieuw instrument geen vanzelfsprekendheid. Met het Actieplan Middenhuur liep de gemeente Utrecht in 2014 en 2017 voorop om voor dit cruciale segment beleidskaders te stellen. Dit actieplan is in een tijd opgezet, dat weinig gemeenten een dergelijk actieplan hadden. Het heeft het denken over de kaderstelling van

kwetsbare segmenten voor de volkshuisvesting een impuls gegeven. In navolging van de gemeentelijke actieplannen is nu ook het Rijk kaders aan het opstellen voor de middenhuur. Zie hiervoor de kamerbrief over regulering middenhuur van 9 december 2022.

Binnen de context van het onderzoek is het goed de volgende noties in ogenschouw te nemen. Het middensegment, bestaande uit middenhuur en betaalbare koop is een segment waar we veel minder invloed op hebben dan op het sociale segment. Naast de wettelijke regelgeving hebben we daar bijvoorbeeld de prestatieafspraken met corporaties om onze doelen te bereiken. Het middensegment is echter zeer belangrijk voor een goede volkshuisvesting met voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen.
Uit de Monitor Wonen blijkt dat het aandeel middensegment in Utrecht daalt van 27% in 2020 naar 23% in 2021. Oorzaken zijn de snel stijgende markt- en WOZ-waarde in een gespannen woningmarkt. Oftewel door marktontwikkelingen erodeert het aandeel woningen in het middensegment. We onderkennen dat dit vraagt om een blijvende grote inspanning op de realisatie van woningen in het middensegment. Hiervoor zetten we onder andere de actieplannen ‘Middenhuur’, ‘Betaalbare Koopwoningen’ en ‘Utrechtse Wooncoöperaties’ in en verkennen we mogelijkheden om woningen duurzaam in het middensegment te houden. We zien al jaren dat het aandeel middensegment onder druk staat in Utrecht. Als dit aandeel achterblijft, kan dit op lange termijn zorgen voor een onevenwichtige opbouw van de Utrechtse samenleving. Vanuit dit perspectief is elke bijdrage – inclusief het rapport van de Rekenkamer - zeer welkom om tot versterking van het middensegment te komen. Vanuit deze achtergrond hebben we in 2014 het actieplan geïntroduceerd als stimuleringsmiddel voor de productie van middenhuur. Hiermee moedigen we zonder wettelijke regulering de productie in dit segment aan. Eind 2017 is het Actieplan een meer kwalitatief kader geworden bij nieuwbouw en hebben we de focus meer op het reguleren van het middenhuursegment gelegd. We zetten in op een mix van instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen en duurzaam overleg met marktpartijen. Met name de gereduceerde grondprijs is te classificeren als stimulans om middenhuur te realiseren. Inzet op voldoende kwalitatief goede woningen voor onze middeninkomens is actueler dan ooit. We pakken als gemeente hierin de regie, maar zijn niet de ontwikkelende partij. In gebiedsontwikkelingen zijn we als gemeente afhankelijk van vele, vaak ook externe, factoren. Gedurende de looptijd van een gebiedsontwikkeling wijzigt Rijksbeleid en stellen opeenvolgende coalities nieuwe doelen en eisen. Het kader voor de gebiedsontwikkeling is dus niet tijdens de geheel looptijd gelijk en dit heeft zijn weerslag op de uitkomsten van gebiedsontwikkelingen.

Zoals u concludeert is bouwen een kwestie van lange adem. De doorlooptijd is gemiddeld acht jaar. Op dit moment begint ons beleid uit 2014 en in mindere mate uit 2017 haar eerste vruchten af te werpen. De meeste opgeleverde woningen tussen 2019 en 2021, waar het onderzoek naar kijkt, zijn grotendeels nog gebaseerd op voorgaand beleid. Het is dus wellicht te vroeg om nu al definitieve uitspraken te doen over de effectiviteit van ons beleid en onze kaders voor het middenhuursegment.

REACTIE OP DE CONCLUSIES

DEELCONCLUSIE 1: DOELEN ZIJN NIET SPECIFIEK EN ONVOLDOENDE RICHTINGGEVEND OP WIJKNIVEAU

De constatering van de Rekenkamer dat specifieke doelstellingen op de middenhuur ontbreken is correct. Het was echter destijds een keuze om geen onderscheid te maken tussen huur en koop in het middensegment. In zowel het vorige als het huidige coalitieakkoord hebben wij doelstellingen geformuleerd voor het gehele middensegment. Dit middensegment bestaat uit middenhuur én uit betaalbare koop. We vinden het immers van belang dat er voor middeninkomens voldoende woningen beschikbaar zijn, zowel in de huur- als de koopsector. Specifiekere doelen voor middenhuur en betaalbare koop afzonderlijk beperken de mogelijkheden in een project om te kunnen zoeken naar een optimum voor de vele doelen die bij een project worden meegegeven, zoals duurzaamheid, groen, parkeren etc. Het kunnen variëren in het woonprogramma kan de ontwikkelaar ruimte geven, terwijl tegelijkertijd dit niet nadelig is voor onze ambitie voor voldoende woningen die geschikt zijn voor middeninkomens.
Wij streven naar een stedelijke woningvoorraad die in 2040 voor 25% uit woningen in het middensegment (betaalbare koop en middenhuur) bestaat. Dit willen we bereiken door bij nieuwe projecten te sturen op 35% middensegment per project (een van de maatregelen uit het huidige coalitieakkoord).
Inmiddels zien we echter dat de markt dusdanig is veranderd, dat onderscheid maken binnen het middensegment naar huur en koop noodzakelijk is geworden. Zie hiervoor aanbeveling 1.

We onderschrijven de conclusie dat een concretisering van onze doelen op wijkniveau wenselijk is. Dit gaat helpen om de doelstellingen voor middenhuur concreter te maken en daarmee beter te kunnen sturen op de realisatie. De raad heeft hiervoor in de begroting middelen beschikbaar gesteld om de uitwerking op wijkniveau verder vorm te geven de komende jaren. Deze middelen zullen worden ingezet om omgevingsvisies op te stellen voor de wijken, waarvoor deze nu nog ontbreekt. Hiermee krijgen we een volledig gemeente dekkend stelsel van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) inclusief woonvisie op het hoogste abstractieniveau via omgevingsvisies naar projecten, waarin concrete doestellingen kunnen worden opgenomen voor het bouwprogramma inclusief het aandeel middenhuur.

DEELCONCLUSIE 2: ZICHT OP VERWACHTE MIDDENHUURPRODUCTIE, MAAR GEEN VERANTWOORDING OVER REALISATIE

We onderschrijven dat het lastig is om exact inzicht te geven in de gerealiseerde middenhuur. De noodzaak hiervoor ontbrak, omdat er alleen een doelstelling geformuleerd is voor het gehele middensegment en niet specifiek op de middenhuur. De gemeente heeft wel zicht op het doelbereik, het doel is immers 25% middensegment in 2040. Dit neemt niet weg

dat inzicht in gerealiseerde middenhuur nuttig kan zijn, zie hiervoor onze reactie op de derde aanbeveling.
Sinds 2017 houden we via het MPR en de Peilstok systematisch de jaarlijks verwachte middenhuurproductie bij. Iedere MPR en iedere peilstok zijn publiek toegankelijk. Doordat de raad twee keer per jaar (MPR en peilstok) zicht heeft op de omvang van de plancapaciteit, is de raad in staat om bij SPvE's en bestemmingsplannen bij te sturen als zij dat noodzakelijk acht. Juist omdat wij in Utrecht de definitie van plancapaciteit zodanig hanteren (zie pagina 36), zijn er voor de raad voldoende momenten om bij te sturen. Wanneer wij alleen harde plannen opnemen in MPR en peilstok met een onherroepelijk bestemmingsplan, ontnemen we de raad de mogelijkheid om vroegtijdig bij te kunnen sturen.

DEELCONCLUSIE 3: ONDUIDELIJK OP WELKE MANIER IN GEMEENTELIJKE INZET MEERVOUDIG STUREN BIJDRAAGT AAN REALISATIE DOELEN; De aanpak zoals we die in de casussen hebben onderzocht beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.

De Utrechtse werkwijze werkt inderdaad minder gestructureerd en planmatig dan de Rekenkamer terugziet in de theorie van meervoudig sturen. Wij hebben meervoudig sturen op maat gemaakt om zo beter grip te hebben op projecten en adaptief om te kunnen gaan met wisselende omstandigheden, die zich tijdens een project voordoen. Onze werkwijze hanteren wij om binnen de specifieke omstandigheden van het project en het wisselende krachtenveld te komen tot een optimale integrale doelrealisatie. Hierbij passen we de principes van meervoudig sturen dusdanig toe om hier in de praktijk het beste resultaat op te halen. We herkennen de conclusie van het onderzoek dat onze werkwijze in de praktijk afwijkt van de theorie van meervoudig sturen. Juist hierdoor behalen we resultaten voor de stad en haar inwoners.

Onze focus ligt niet eenzijdig op het bereiken van de doelen voor middenhuur. In de projecten willen we een veelheid aan ambities realiseren. Hierdoor hebben we in de gemeente een systematiek om via tussenbesluiten van de raad tot een integrale weging te komen van alle doelen. We zijn ons bewust van de stapeling van ambities op het gebied van onder meer wonen (inclusief alle segmenten), groen, duurzaamheid, mobiliteit, etc. Binnen de ruimtelijke projecten streven we naar een zo optimaal mogelijk integraal resultaat. Hoe het optimum vervolgens is samengesteld, is een besluit van de raad.

Deze besluitvorming is getrapt en bij elke fase komt de raad in positie om de inzet voor het project aan te scherpen en te prioriteren. We onderschrijven dat we vanuit het perspectief van middenhuur wellicht betere resultaten halen, als we de doelstellingen voor dit segment ten opzichte van alle andere ambities als dominant en hard uitgangspunt vaststellen voor de projecten. Effect hiervan is dat dit ten koste zal gaan van bijvoorbeeld andere ambities in het woonprogramma (bijvoorbeeld aandeel sociale huur of betaalbare koop), duurzaamheid, groen, parkeren, stedenbouw, etc. De projecten Wonderwoods en Thomas a

Kempisplantsoen illustreren dit. Deze zouden bij harde eisen op het middensegment niet gerealiseerd worden, danwel met een ander kwaliteitsniveau.

De wisselwerking tussen raad, college en de ambtelijke organisatie in het opstellen en vaststellen van kaders, het richting geven en het maken van bestuurlijke afwegingen speelt een belangrijke rol in onze projectaanpak. Door het samenspel van deze drie-eenheid wordt de raad in staat gesteld om gefaseerd kaders te stellen, bij te sturen en een go of no go te geven aan een project en het college te controleren. In eerste instantie geeft de raad richting via de RSU en de omgevingsvisies. Vervolgens neemt de raad bij gebiedsontwikkeling in de diverse fasen van het Utrechts Planproces (UPP) expliciet besluiten, die uiteindelijk leiden tot het eindbesluit voor de realisatie van een project.

Naar aanleiding van het coalitieakkoord wordt het UPP aangescherpt. In het kader van dit proces kunnen we – in samenspraak met de raad – bezien of de positie van de raad verder kan worden geoptimaliseerd, zodat – indien gewenst – beter gestuurd kan worden op bijvoorbeeld de doelen ten aanzien van middenhuur. Tevens kunnen we bezien hoe we aan de voorkant van gebiedsontwikkelingen de raad kaders kunnen laten meegeven over de te gebruiken instrumenten en beleidsinhoud. Tijdens de uitvoering geeft dit het college de ruimte om, binnen dit kader, te sturen op voortgang en realisatie.

HOOFDCONCLUSIE: ER KAN NIET VASTGESTELD WORDEN OP WELKE MANIER HET GEMEENTELIJK BELEID BIJDRAAGT AAN HET BEREIKEN VAN HET DOEL VAN EEN VERGROOT MIDDEN(HUUR)SEGMENT

Wellicht had een vergelijking met andere gemeenten meer inzicht en duiding kunnen geven in de effectiviteit van ons instrument middenhuur ten opzichte van het instrumentarium dat andere gemeenten inzetten. De casusbeschrijvingen laten zien dat onze inzet op middenhuur loont en ons actieplan werkt. In een overspannen woningmarkt hebben we zonder bestuursrechtelijke instrumenten voor dit segment een behoorlijk aantal woningen (1800 woningen) kunnen toevoegen. Dit neemt niet weg dat conform de hoofdconclusie niet objectief is vast te stellen op welke manier het gemeentelijk beleid daadwerkelijk bijdraagt aan het bereiken van een vergroot midden(huur)segment. Er zijn vele factoren en omstandigheden die het onmogelijk maken sec het gemeentelijk beleid op effectiviteit te kunnen beoordelen.

REACTIE OP DE AANBEVELINGEN

AANBEVELING 1. ZORG DAT GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR MIDDENHUUR SPECIFIEK, MEETBAAR EN NAVOLGBAAR WORDEN GEFORMULEERD

Deze aanbeveling nemen we over. Recent zien we dat de doelgroep voor middenhuur en de doelgroep voor betaalbare koop niet meer geheel overeenkomen. Tot nu toe zijn we ervan

uitgegaan dat er geen onderscheid bij de doelgroep middeninkomens was ten aanzien van huren of kopen. Dit resulteerde in één doelstelling voor het hele middensegment, namelijk 25% van de woningvoorraad is middensegment in 2040. Echter, steeds vaker zien we dat middeninkomens aangewezen zijn op huur omdat de koopmarkt onbereikbaar is. Koop heeft voor een deel van deze doelgroep wel de voorkeur. Dit maakt het wenselijk om explicieter op de afzonderlijke omvang van zowel de betaalbare koop als op het middenhuursegment te sturen dan in het verleden en hier vol op in te blijven zetten in ons beleid.

Actie:
Waar dit van toepassing is, zullen we onderscheid aanbrengen in huur en koop binnen het middensegment en concrete percentages benoemen.

AANBEVELING 2. ZORG VOOR MEETBARE EN NAVOLGBARE UITWERKING VAN DEZE DOELEN OP WIJKNIVEAU EN IN CONCRETE PROJECTEN

Deze aanbeveling nemen we over en past binnen de reeds ingezette weg om op wijkniveau meetbare en concrete doelen te formuleren. Voor de omgevingsvisies Kanaleneiland en Transwijk geeft u aan dat we dit al doen. Het is een voorbeeld dat laat zien dat we als gemeente continu ontwikkelen en verbeteren. De uitwerking naar concrete wijk- en gebiedsvisies inclusief meetbare doelstellingen vergt de inzet van middelen. Deze zijn in de meerjarenbegroting opgenomen, waardoor we hier de komende jaren uitvoering aan gaan geven.

Actie:
In nieuwe wijk- en gebiedsvisies nemen we, waar dit van toepassing is, concrete en meetbare doelstellingen op voor het middenhuursegment.

AANBEVELING 3. HANTEER EEN SYSTEMATIEK DIE OOK ZICHT BIEDT OP HET AANTAL MIDDENHUURWONINGEN DAT DAADWERKELIJK IS GEREALISEERD EN RAPPORTEER DAAROVER AAN DE GEMEENTERAAD

Deze aanbeveling nemen we deels over. Onze systematiek van monitoren heeft een breder doel dan alleen het monitoren van middenhuur. We zien geen aanleiding om deze systematiek in zijn geheel aan te passen. Wel zullen we binnen onze huidige systematiek aanvullend informatie opnemen over het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen. De hiervoor benodigde informatie is beschikbaar. Door een combinatie van gegevens van Utrecht in cijfers met het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) kan het gewenste inzicht worden verkregen. Door gerealiseerde middenhuur in relatie tot de prognoses toe te voegen aan onze verantwoordingsinformatie, is het gewenste inzicht sneller en beter inzichtelijk.

Actie:
Komend jaar komt er een programmabegroting nieuwe stijl. In dit proces zullen we zorgdragen dat er een indicator met opgeleverde woningen in de middenhuur toegevoegd wordt. Vanaf 2024 zullen we hierover rapporteren aan de raad.

AANBEVELING 4. BRENG EEN DUIDELIJKE STRUCTUUR AAN IN DE MANIER WAAROP IN DE WONINGBOUWPROJECTEN OP DOELREALISATIE WORDT GESTUURD.

Deze aanbeveling nemen we niet over. Het Utrechts Plan Proces (UPP) biedt een duidelijke structuur en is gericht op doelrealisatie. We zien het meervoudig sturen als een inspirerende theorie, maar niet als doel op zich. Wij geven de voorkeur aan een uitwerking die op maat is voor Utrecht en in de praktijk op effectieve wijze leidt tot betekenisvolle maatschappelijk gewenste resultaten. We zijn ervan overtuigd dat we een voor ons - in de complexe werkelijkheid – een professionele en adequate werkwijze hebben, waarbij we de raad op de juiste momenten in positie brengen om doelen en kaders te stellen. Deze werkwijze heeft een bredere scope dan sec middenhuur. Het onderzoek heeft voor ons niet vanuit een integraal perspectief aangetoond dat er omissies zijn in onze werkwijze.

Actie:
Geen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht

4 NAWOORD REKENKAMER

Rekenkamer Utrecht dankt het college voor haar reactie op ons rapport. Wij zien dat het college grotendeels instemt met onze conclusies en aanbevelingen 1 en 2 overneemt.

In reactie op aanbeveling 2 wil het college doelen voor middenhuur uitwerken in nog op te stellen omgevingsvisies voor verschillende wijken. Daarbij willen we aangeven dat in omgevingsvisies die al zijn vastgesteld doelen voor middenhuur vaak niet (toetsbaar) zijn uitgewerkt.

Het college geeft vervolgens aan onze aanbeveling 3, over het zicht bieden op het aantal middenhuurwoningen dat is gerealiseerd, deels over te nemen. Het college wil ook vasthouden aan de bestaande systematiek waarbij over geplande bouw wordt gerapporteerd. Onze aanbeveling was bedoeld als een aanvulling daarop, en we stellen met instemming vast dat deze voorgestelde aanvulling wordt overgenomen.

Ten aanzien van aanbeveling 4 stelt het college terecht dat ‘meervoudig sturen’ geen doel op zichzelf is. Maar meervoudig sturen in het ruimtelijk domein was wel een doel dat het college zichzelf stelde. Wij constateren dat de aanpak zoals we die in de casussen aantroffen ongestructureerd was, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden. Daarom is het sturen op een meer gestructureerde werkwijze voor ons belangrijk.

Wij zien de behandeling van het rapport en de verdere uitwerking in het plan van aanpak met belangstelling tegemoet.



Leeuwesteyn

DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het vinden van een betaalbare woning is in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog zelden zo moeilijk geweest als nu. Er wordt ook wel gesproken over een wooncrisis.[2] Dat geldt ook en wellicht juist ook voor Utrecht. Door de hoge vraag stijgen huizenprijzen in Utrecht explosief, terwijl het aanbod van woningen in de goedkopere segmenten beperkt meegroeit of zelf krimpt[3]. Met verschillende maatregelen probeert de gemeente deze wooncrisis tegen te gaan. Dat gebeurt bijvoorbeeld door het bijbouwen van ongeveer 60.000 woningen in de periode tot 2040[4], het invoeren van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen en het instellen van de opkoopbescherming. Zelfbewoningsplicht houdt in dat wie een nieuwbouwhuis koopt, er zelf in moet gaan wonen. Opkoopbescherming behelst dat woningen met een WOZ-waarde tot € 487.000, -[5] niet zonder vergunning mogen worden verhuurd[6]. Ook wil de gemeente het aantal woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) vergroten[7]. Sinds 2014 hanteert de gemeente het Actieplan Middenhuur[8]. In december 2021 is ook een Actieplan Betaalbare Koopwoningen vastgesteld[9]. Deze plannen moeten ertoe bijdragen dat het aanbod aan koop- en huurwoningen voor middeninkomens in Utrecht voldoende stijgt.

Dit onderzoek richt zich op middenhuur. Dat doen we om twee redenen. In de eerste plaats is het middensegment een belangrijk onderdeel van de woningmarkt. Dit segment wordt beschouwd als de smeerolie tussen de sociale huursector en koopsector[10]. Daarnaast vormt middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad om de stad gemengd te houden[11]. Er is echter een toenemend tekort aan betaalbare (huur)woningen in de gemeente Utrecht, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Dit zorgt voor problemen

---

[2] NOS, (2021). *Collectie: Wooncrisis.* Geraadpleegd via https://nos.nl/collectie/13877-wooncrisis

[3] Ten opzichte van 2020 is het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad met 1 procentpunt gestegen, het aandeel middenhuur met 1 procentpunt gedaald, het aandeel goedkope koop met 2 procentpunten gedaald en het aandeel betaalbare koop met 2 procentpunten gedaald. Zie Gemeente Utrecht (2022), *Utrecht Monitor: Voorraad woningen*, via Voorraad woningen | Utrecht Monitor (schaduw) (utrecht-monitor.nl).

[4] Gemeente Utrecht (2021). *Wonen*. Geraadpleegd via https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/

[5] Prijspeil 1 juli 2022.

[6] Gemeente Utrecht, *Raadsbrief Opkoopbescherming*, 25 februari 2022 (9800839)

[7] Gemeente Utrecht (2022). *Coalitieakkoord 2022-2026: Investeren in Utrecht. Kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat*.

[8] Destijds bekend als 'Actieplan Middeldure huur', zie Gemeente Utrecht (8 juli 2014), *Commissiebrief Actieplan middeldure huur*.

[9] Gemeente Utrecht, *Raadsvoorstel Betaalbare Koopwoningen*, 23 december 2021 (8982981).

[10] Platform 31 *Middeldure huur als smeerolie.* Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie

[11] Van Gijzel, R. in Trouw (2021). *Het lukt maar niet om het tekort aan huurwoningen op te lossen.* Geraadpleegd via https://www.trouw.nl/economie/het-lukt-maar-niet-om-het-tekort-aan-huurwoningen-op-te-lossen~b3c705c0/

zoals lange wachtlijsten in de huursector voor starters (de koopsector is gezien de huidige woningprijzen nauwelijks een optie) en een slechtere doorstroom van oudere woningbezitters die hun huis willen verkopen en een woning willen huren[12].

In de tweede plaats heeft de gemeente een complexe rol in het realiseren en behouden van woningen in het middenhuursegment. Omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt, is zij daarvoor afhankelijk van andere partijen. De gemeente kan enigszins sturen op het type woningen dat wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, maar sturen op de bestaande voorraad is een stuk complexer. Met name door samenwerking te zoeken probeert de gemeente andere partijen te beïnvloeden, opdat gemeentelijke ambities op dit terrein verwezenlijkt kunnen worden[13].

1.2 DOEL EN ONDERZOEKSVRAGEN

In dit onderzoek willen we zicht krijgen op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen en de mate waarin de gemeente met de instrumenten die haar ter beschikking staan erin slaagt om de doelen voor die beschikbaarheid te realiseren. Daarbij is in 2018 gekozen voor het zogenoemde ‘meervoudig sturen’ als sturingsprincipe bij het richting geven aan ruimtelijke opgaven. We bekijken in hoeverre de benadering van meervoudig sturen in de praktijk wordt toegepast en tot welke effecten dit leidt.

De centrale vraag van het onderzoek is:

In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

De centrale vraag is uitgewerkt in zes onderzoeksvragen:

1) Welke doelen heeft de gemeente Utrecht gesteld over de kwantiteit en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment en hoe zijn deze onderbouwd?
2) Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om deze doelen te bereiken?
3) Hoe ontwikkelt zich in Utrecht de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?
4) In hoeverre zijn ontwikkelingen in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment aantoonbaar gevolg van gemeentelijk beleid?
5) In hoeverre sluit de aanpak van de gemeente Utrecht in de praktijk aan bij het concept van meervoudig sturen?

[12] Platform 31. *Middeldure huur als smeerolie.* Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie
[13] Gemeente Utrecht (2019), *Woonvisie: Utrecht beter in balans*, p. 4

6) In hoeverre draagt het concept van meervoudig sturen bij aan de realisatie van gemeentelijk beleid ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen hebben wij een normenkader gehanteerd. Aan het begin van elk hoofdstuk zijn per onderzoeksvraag de bijbehorende normen met daarbij een beoordeling naar de mate waarin aan de normen wordt voldaan (rood, oranje, groen, grijs) opgenomen. Daarbij verwijzen wij ook naar de bevinding(en) waarop dit oordeel is gebaseerd. Rood betekent dat er niet aan de norm wordt voldaan. Oranje wijst erop dat er deels aan de norm wordt voldaan en groen wil zeggen dat er (grotendeels) aan de norm voldaan is. Met grijs wordt aangegeven dat de realisatie ten opzichte van de norm niet door de rekenkamer te beoordelen is.

1.3 WERKWIJZE EN AFBAKENING ONDERZOEK

Werkwijze

De rekenkamer heeft de volgende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd (toelichting op deze werkwijze is opgenomen in bijlage 1):

- Data-analyse
- Documentstudie
- Gesprekken
- Casestudy's
- Groepsgesprek medewerkers gemeente
- Overkoepelende analyse en rapportage

Afbakening

We hebben verschillende keuzes gemaakt om het onderzoek duidelijk af te bakenen:

- Middenhuur: De beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment is ons object van onderzoek. Op basis van casusonderzoek willen we breder zicht krijgen op de mate waarin het in de praktijk lukt om de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en welke instrumenten de gemeente inzet. Onze focus ligt daarbij op het gemeentelijk beleid.
- Casusselectie: Met de geselecteerde casussen hebben we spreiding nagestreefd op wijktype (aan de hand van de doelen per wijk volgens de Woonvisie), projectstatus (in ontwikkeling/ gerealiseerd) en projecttype (transformatie/nieuwbouw).
- Periode: Utrechts beleid voor middenhuur bestaat sinds 2014. We kijken naar ontwikkelingen vanaf 2014 tot en met medio 2022.

1.4 LEESWIJZER

De nota van bevindingen bestaat uit zes hoofdstukken. In het tweede hoofdstuk gaan we in op het beleid rondom middenhuur. Het derde hoofdstuk gaat over de beleidsdoelen en de onderbouwing ervan. In het vierde hoofdstuk geven we inzicht in de realisatie van middenhuurwoningen en de relatie tussen het handelen van de gemeente en het bereiken van de doelen. Tot slot gaan we in hoofdstuk vijf in op de uitwerking van meervoudig sturen en de effecten ervan. In hoofdstuk zes staan de rapportages van de casestudy's.

Het geheel heeft vier bijlagen: de verantwoording van het onderzoek, achtergrondinformatie over meervoudig sturen, een beschrijving van de systematiek waarmee de gemeente Utrecht de betrouwbaarheid van prognoses start bouw op de korte termijn waarborgt en de geraadpleegde bronnen.


Thomas à Kempisplantsoen

2 BELEID VOOR MIDDENHUUR

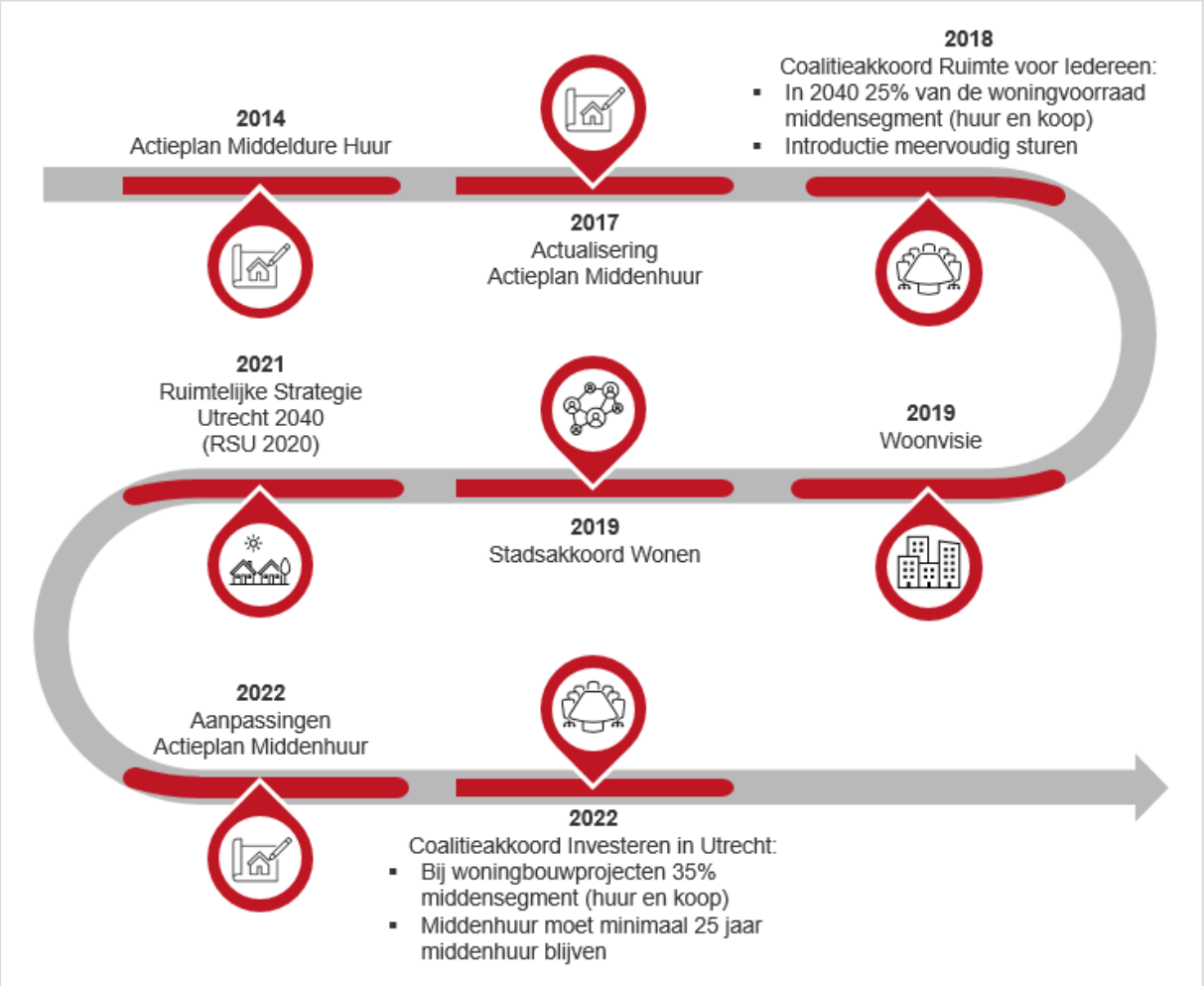
In dit hoofdstuk beschrijven we het beleid van de gemeente Utrecht voor middenhuur. We beginnen met het Actieplan Middenhuur en de ontwikkeling daarvan vanaf 2014. Vervolgens gaan we in op het beleid zoals dat zich sinds 2018 heeft ontwikkeld. Daarbij besteden we expliciet aandacht aan het meervoudig sturen omdat dat door de gemeente is omarmd als organiserend principe voor haar ruimtelijk beleid. We sluiten af met de laatste ontwikkelingen bij het Rijk. Beleid van de rijksoverheid kan voorwaardenscheppend zijn voor wat gemeenten kunnen doen.

Dit hoofdstuk bevat geen normenkader, bevindingen of beoordeling. Het heeft als doel om de context te schetsen waarin de gemeente probeert middenhuur te realiseren. Daarna geven we in hoofdstuk 3 een beoordeling over het beleid.

2.1 BELEID VOOR MIDDENHUUR

Voor het actuele woonbeleid van de gemeente Utrecht is in de eerste plaats het Actieplan Middenhuur (2014, geactualiseerd in 2017) van belang. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ (2018) zijn ambities geformuleerd ten aanzien van middenhuur. De ambities uit dit akkoord zijn onder meer verwerkt in de Woonvisie (2019), het Stadsakkoord Wonen (2019) en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021). In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: Kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022-2026) zijn doelen ten aanzien van het middensegment verder aangescherpt. Een tijdlijn met de verschillende beleidsdocumenten staat in figuur 2.1.

Figuur 2.1 Tijdlijn van beleid voor middenhuur.



2.1.1 ACTIEPLAN MIDDENHUUR

De gemeente Utrecht kent sinds 2014 een ‘Actieplan Middeldure Huur’ dat zich richt op de vergroting van de beschikbaarheid van middenhuurwoningen in de stad[14]. Dit plan bevat geen concrete doelstelling voor het percentage of de hoeveelheid middenhuurwoningen dat het college wil halen. Er wordt wel verwezen naar het coalitieakkoord ‘Utrecht maken we samen’ (2014), maar ook daarin staat geen doelstelling geformuleerd. In het Actieplan Middeldure Huur zijn zes maatregelen opgenomen die moesten helpen om de productie van middenhuurwoningen te stimuleren en daarmee het aanbod in het middenhuursegment te vergroten. Die maatregelen waren vooral gericht op het actief en gericht benaderen van marktpartijen over mogelijkheden tot deelname aan bouwprojecten in Utrecht. Voorbeelden zijn het opstellen van een bidbook met de vijftien meest kansrijke ontwikkellocaties voor beleggers, of het bieden van ondersteunende maatregelen om marktpartijen te helpen bij het tot stand brengen van projecten.

[14] Gemeente Utrecht (2014), *Actieplan Middeldure Huur*, 8 juli 2014 (14.044732)

Bij de zes maatregelen wordt ook de in de Grondprijzenbrief 2013 opgenomen categorie ‘beleggershuurwoning’ genoemd. Voor deze categorie is een aparte, verlaagde, grondprijs bepaald. Daardoor is het realiseren van woningbouwprojecten met daarin middenhuur (financieel) aantrekkelijker. Deze maatregel was eerder al ingevoerd, maar in het plan werd benadrukt dat deze van kracht zou blijven.

In een commissiebrief uit 2015 voorspelt het college dat er (nog steeds) een jaarlijks tekort van 250 tot 1.200 middenhuurwoningen zal zijn. Daarom worden in deze brief aanvullende maatregelen aangekondigd die onder meer moeten resulteren in het vervangen van sociale huurwoningen door middenhuurwoningen. Met name woningcorporaties zouden daarin moeten voorzien, onder meer door het ‘liberaliseren’ van bestaande huurwoningen. Liberalisatie moest tot een groter aanbod van middensegmentwoningen leiden[15]. Gemeente en corporaties zouden daarover (prestatie)afspraken moeten maken.

In 2017 voert Stec Groep in opdracht van de gemeente een onderzoek uit naar het instrumentarium dat ingezet werd of zou kunnen worden om de kwaliteit en de groei van het aantal middenhuurwoningen in Utrecht te waarborgen[16]. In haar rapportage identificeert Stec Groep negen (typen) instrumenten waarmee op kwaliteit van middenhuurwoningen gestuurd kan worden.

Tabel 2.1 De negen instrumenten uit het rapport van Stec Groep.

Instrument	**Destijds door gemeente al toegepast?**
1. Middeldure huur als bestemmingsplancategorie – het opnemen van middenhuurwoningen wordt dan (via een verordening) afdwingbaar, ook wanneer projecten op grond van anderen dan de gemeente worden gerealiseerd.	Nee, dat kon op dat moment nog niet.
2. Het maken van (generieke) prestatieafspraken met beleggers, vergelijkbaar met de prestatieafspraken die worden gemaakt met corporaties.	Nee.
3. Sturing via gronduitgifte in erfpacht, waarbij de gemeente eisen kan stellen aan de toekomstige erfpachter.	Ja, maar met ruimte om dit meer te doen.

[15] Gemeente Utrecht (2015). *Commissiebrief Stand van Zaken Actieplan Middeldure Huur*, 19 mei 2015 (15.505183)

[16] Stec groep (2017). *Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht*.
Dit onderzoek kwam er nadat de gemeenteraad in een motie (2016/192) het college opriep ‘binnen de publiek en privaatrechtelijke mogelijkheden die voor de gemeente openstaan de afspraken met marktpartijen over aantallen woningen en de hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen’.

Instrument	Destijds door gemeente al toegepast?
4. (Anterieure overeenkomst) via kruimelgevallenregeling bij transformaties: In sommige gevallen kan de gemeente bij een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging kiezen voor het versneld maken van privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen over de toevoeging van middenhuur.	Nee.
5. Privaatrechtelijke afspraken bij de verkoop van grond.	Ja, maar met ruimte om dit meer te doen.
6. Gemeentelijk grondprijsbeleid ten aanzien van middenhuur. De gemeente kan ervoor kiezen om bij middenhuur een gereduceerd grondprijstarief te hanteren.	Ja.
7. Richtinggevend beleid ten aanzien van middenhuur, bijvoorbeeld via een Actieplan Middenhuur.	Min of meer.
8. Aanvullende (prestatie)afspraken met corporaties, al dan niet in nadere afstemming met beleggers.	Nee, dat kon op dat moment nog niet.
9. Het organiseren van 'beleggerstafels' om marktpartijen (en corporaties) aan de voorkant van soms langdurige processen van ruimtelijke ontwikkeling te interesseren.	In het verleden al toegepast.

Het rapport vormt de basis voor de actualisatie van het Actieplan Middeldure Huur (2014) in december 2017. In een raadsbrief met een update over het Actieplan Middenhuur uit april 2017 stelt het college vast dat dit Actieplan haar vruchten afwerpt: de productie van middenhuurwoningen door marktpartijen is 'flink' toegenomen. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen uit balans raakt: de oppervlakte van middenhuurwoningen neemt steeds verder af, terwijl woningen met een oppervlakte van 60-90 m^2 die bij uitstek aansluiten bij de vraag van de doelgroep duurder worden en qua huurprijs buiten het middensegment komen te vallen. Deze woningen worden daarmee onbereikbaar voor de doelgroep. Eén en ander leidt in de zomer van 2017 tot een raadsvoorstel voor actualisering van het Actieplan Middenhuur[17]. Waar in het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 het accent vooral lag op het stimuleren van marktpartijen om in dit segment actief te worden, wordt in het Actieplan Middenhuur uit 2017 de nadruk vooral op regulering gelegd. Het rapport van Stec Groep is als bijlage aan het Actieplan Middenhuur toegevoegd. Op grond van welke overwegingen instrumenten uit dit overzicht door de gemeente worden ingezet, wordt niet nader toegelicht. Aangenomen mag worden dat die inzet wordt bepaald door de kenmerken van een specifieke gebiedsontwikkeling (zoals

[17] Gemeente Utrecht (2017). *Raadsvoorstel Actieplan Middenhuur* (4366194).

bijvoorbeeld eigendomspositie van grond)[18]. Net als het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 bevat het geactualiseerde Actieplan Middenhuur uit 2017 geen expliciete doelstelling voor het percentage of de hoeveelheid middenhuurwoningen dat de gemeente wil realiseren.

Box 2.1 De voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur.

Met de actualisatie van het Actieplan Middenhuur in december 2017 moesten huurwoningen in het middensegment aan de volgende voorwaarden voldoen om als middenhuurwoning gedefinieerd te worden:

- De huurprijs[19] van middenhuurwoningen start bij de liberalisatiegrens (€ 710,69) en kent een maximum van € 950,-;
- Stijging van de huurprijs wordt aan een maximum gebonden (gelijk aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex);
- Voor middenhuurwoningen geldt een exploitatieperiode van minimaal twintig jaar;
- Middenhuurwoningen hebben een gebruiksoppervlak (GBO) tussen de minimaal 50 m^2 en minimaal 80 m^2.[20] Het GBO is gekoppeld aan de aanvangshuurprijs. De grootte van de woning bepaalt daarmee de aanvangshuurprijs. Voor middenhuurwoningen die qua GBO aan de ondergrens zitten (50 m^2) wordt ook een aanvangshuur aan de ondergrens (liberalisatiegrens) gerekend. Middenhuurwoningen die qua GBO aan de bovengrens zitten (80 m^2) hebben ook een aanvangshuur aan de bovengrens (€ 950,- (prijspeil 2017).

2.1.2 COALITIEAKKOORD RUIMTE VOOR IEDEREEN (2018-2022)

Het tegengaan van een tekort aan sociale huurwoningen en het voorzien in voldoende (huur)woningen in het middensegment is een primaire doelstelling voor de partijen die van 2018 tot 2022 het college vormen (D66, GroenLinks en ChristenUnie). Het college streeft ernaar dat in 2040 25% van de Utrechtse woningvoorraad tot het middensegment behoort[21]. Ten aanzien van de middenhuurambitie wordt in het coalitieakkoord gesteld dat "*(…) in het middensegment veel te weinig betaalbare huur- en koopwoningen* [zijn] *om aan de marktvraag te voldoen*".

Om het streefpercentage van 25% middensegment te realiseren betekent dit volgens het college dat er een stevige inhaalslag in de middenhuurcategorie moet worden gemaakt. Dit gebeurt door nieuwe woningen te bouwen in (waar mogelijk) een hoger tempo. Hoe

[18] Uit interviews met betrokkenen (op beleids- en projectniveau) is geen specifieker zicht ontstaan op de afwegingen die bij de keuze van instrumenten een rol spelen.
[19] Bij de genoemde bedragen gaat het om prijspeil 2017. In 2022 is de liberalisatiegrens € 763,47 en de bovengrens van het middenhuursegment € 1.027,26.
[20] Voor het stationsgebied en de binnenstad zijn de grenzen van het GBO kleiner: ondergrens is minimaal 40 m^2 en de bovengrens is minimaal 60 m^2.
[21] Het middensegment was dat segment waarvoor een (kale) huur- of hypotheeklast gold van minimaal € 710 en maximaal € 950 per maand.

omvangrijk die inhaalslag moet zijn wordt verder niet uitgewerkt. Om ambities te kunnen realiseren blijft het Actieplan Middenhuur onverminderd van kracht[22]. Daarnaast wil de coalitie de (regie)rol van de gemeente in bouwprojecten invulling geven via meervoudige sturing[23]. Op dit laatste element gaan we in paragraaf 2.2 nader in.

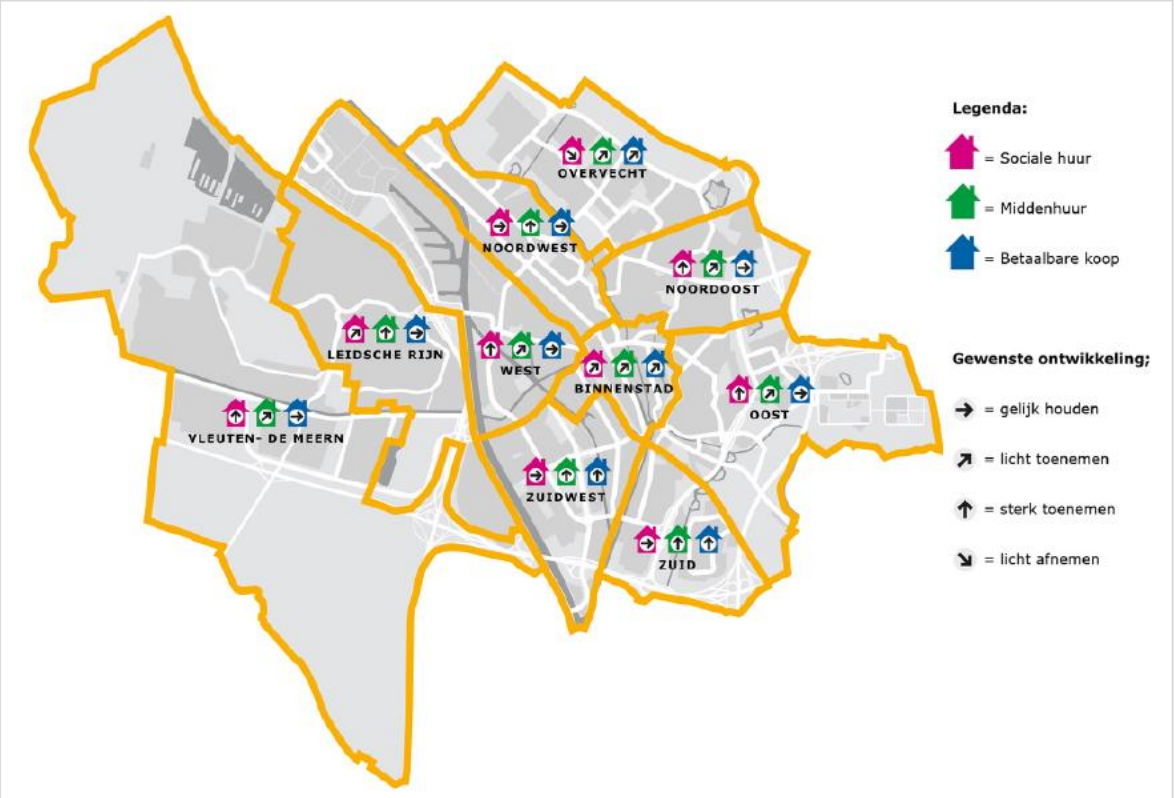
2.1.3 WOONVISIE (2019)

De gemeente Utrecht heeft in 2019 een Woonvisie vastgesteld, die de gemeente gebruikt als instrument om richting en invulling te geven aan haar woonbeleid[24]. Verhoging van het bouwtempo, betere menging van stadswijken en een focus op duurzaamheid staan in deze visie centraal[25].

Middenhuur wordt in de woonvisie als een belangrijke schakel gezien in de woningmarkt bij het realiseren van de doelen van het woonbeleid. Door de stijgende huizenprijzen is het voor huishoudens met midden- en lagere inkomens steeds lastiger om een (betaalbare) koopwoning te vinden. Het gat dat tussen sociale huur en het onderste deel van de vrije sector (zowel huur als koop) is ontstaan moet onder meer worden opgevuld door middenhuur[26]. In de Woonvisie wordt daarom benadrukt dat het maken van een inhaalslag in dat segment noodzakelijk is. Met het oog hierop is in de Woonvisie een overzicht opgenomen van de richting waarin verschillende segmenten, waaronder dat van de middenhuur, zich in de visie van het gemeentebestuur dienen te ontwikkelen (zie figuur 2.2). Deze gewenste richting per gebied is in de woonvisie niet verder (kwantitatief of anderszins) ingevuld of onderbouwd. Het aandeel middenhuur zou overigens in alle wijken (sterk of licht) moeten toenemen.

[22] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p. 26.
[23] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p. 21.
[24] Gemeenten zijn sinds 2022 verplicht een woonvisie op te stellen met een looptijd van maximaal vijf jaar. De gemeente Utrecht hanteert dit instrument al geruime tijd (sinds 2010).
[25] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p.5.
[26] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p. 43

Figuur 2.2 Kaart met gewenste ontwikkeling woningvoorraad per gebied[27].



Deze gewenste ontwikkeling op wijkniveau moet volgens de ambtelijke organisatie verder worden uitgewerkt in omgevingsvisies. Zo wordt in de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040 (2022) het volgende gezegd over middenhuur: "[In de binnenstad] *is er relatief minder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. (…) Dit betekent dat waar mogelijk woningen worden toegevoegd in deze categorieën.*"[28] Niet voor iedere wijk is op dit moment een omgevingsvisie ontwikkeld. Tabel 2.2 bevat een overzicht van de beschikbare omgevingsvisies. Daarin is uiteengezet of en zo ja hoe doelen ten aanzien van het midden(huur)segment op wijkniveau zijn uitgewerkt. De omgevingsvisies bevatten geen verdere (kwantitatieve) uitwerking van de gewenste ontwikkelingen van het midden(huur)segment. Een uitzondering is de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

[27] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.
[28] Gemeente Utrecht (2022). *Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040*, pp. 77-78.

Tabel 2.2 Overzicht van inhoud over het midden(huur)segment in de beschikbare omgevingsvisies.

Omgevingsvisie	Inhoud over het midden(huur)segment
Beurskwartier en Lombokplein (2017)	Er wordt gesproken van een *'substantieel deel woningen met een middenhuur'*. Verder zijn alleen de aantallen per woningoppervlakte beschreven.
Vleuten-De Meern (2018)	In de omgevingsvisie staat dat er weinig nieuwbouw wordt verwacht. De gemeente wil meer variatie in woningen. Het middensegment en middenhuur specifiek worden niet genoemd.
Lunetten (2020)	De gemeente wil in Lunetten meer betaalbare seniorenwoningen realiseren. Over middenhuur of het middensegment wordt niet geschreven.
Werkspoorkwartier (2021)	Hier is geen woningbouw voorzien.
Binnenstad (2021)	Eén van de doelen is dat er in 2040 meer betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Bij nieuwbouw of transformatie kiest de gemeente voor '*een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dit betekent dat waar mogelijk woningen worden toegevoegd in de categorieën: sociale huur, middenhuur en (innovatieve vormen van) betaalbare koop.'*
Utrecht Science Park (2022)	In de omgevingsvisie staat dat de gemeente woningen wil realiseren voor studenten en inwoners die werken op het Utrecht Science Park. '*De woningen voor de doelgroep USP medewerkers vallen zoveel mogelijk in het sociale huur- en middenhuursegment. Het gaat daarbij vooral om één- en tweepersoonshuishoudens. In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur (opgenomen in de bijlage bij de woonvisie) en in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (overheid.nl) staan afspraken over prijzen, toewijzing en woningtypes.'* Onderdeel van de omgevingsvisie is een proefverkaveling waarbij een voorbeeld wordt gegeven van een uitwerking met 50% sociale huur en 50% middenhuur.
Kanaleneiland en Transwijk (2022)	In de omgevingsvisie staat: '*Voor het middensegment houden we een bandbreedte aan van 25 tot 40% met een nadruk op betaalbare koop.'* Hierbij staat de toelichting dat middenhuur voor veel huishoudens een tussenstap is richting koop. Als het gaat over middenhuur wordt in de omgevingsvisie verwezen naar het stedelijk beleid. De gemeente stelt bijvoorbeeld eisen aan de huurprijs en de huurprijsstijging bij nieuwe middenhuurwoningen.

2.1.4 STADSAKKOORD WONEN (2019)

Omdat de gemeente niet zelf bouwt en niet eenzijdig (woon)ambities aan de stad kan en wil opleggen, wordt actieve samenwerking met maatschappelijke en marktpartijen en bewoners gezocht. In het Stadsakkoord Wonen staat hoe de gemeente samen met ontwikkelaars, beleggers en corporaties afspraken maakt over het realiseren van doelstellingen uit het

coalitieakkoord[29]. De gezamenlijke doelen zijn het uitbreiden van het aantal woningen in de middeldure vrije huursector, doorstroom van scheefwoners en het duurzamer maken van woningen. Via een hoger bouwtempo moet ervoor gezorgd worden dat onder meer in het middensegment een inhaalslag wordt gerealiseerd[30]. Voor middenhuur is de ambitie om "*de komende vijf jaar overeenkomsten* [te] *sluiten voor de realisatie van 4.500 middenhuurwoningen in de stad Utrecht.*" Ook komt er "*een centraal aanspreekpunt bij de gemeente Utrecht voor sociale huur en middenhuur om de inzet op productie en beschikbare locaties op elkaar af te stemmen*"[31]. Met corporaties worden afspraken gemaakt die ertoe moeten bijdragen dat de doorstroming van en naar middenhuurwoningen verbetert. In het Stadsakkoord staat dat de afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld[32].

2.1.5 RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (RSU 2040)

In de RSU 2040 beschrijft de gemeente op hoofdlijnen de ruimtelijke visie die zij heeft voor de stad richting het jaar 2040. Het is met nadruk geen (concreet) plan of ontwerp. In de RSU 2040 wordt een "*indicatief beeld van de beoogde ontwikkeling*" geschetst[33]. Voor het middensegment worden vooral de doelen zoals die in het coalitieakkoord uit 2018 en de Woonvisie zijn geformuleerd en uitgewerkt, herhaald.

2.1.6 EVALUATIE ACTIEPLAN MIDDENHUUR (2021)

Het Actieplan is in 2021 geëvalueerd. Aangegeven wordt dat sinds 2017 "*de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in ruim 30 anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten* [zijn] *opgenomen*"[34]. Wat dit betekent voor de ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen, wordt in de evaluatie niet nader (kwantitatief) geduid. Maar zoals vermeld in paragraaf 2.1.1 bevat het Actieplan Middenhuur geen expliciete (kwantitatieve) doelstelling die gehaald moest worden. Uit gesprekken die de gemeente in het kader van de evaluatie heeft gevoerd met betrokkenen (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke projectmanagers) komt duidelijk het beeld naar voren dat "*het Actieplan positief wordt beoordeeld*"[35].

In de evaluatie wordt ook een aantal knelpunten benoemd. Eén daarvan is de stapeling van ambities van de kant van de gemeente. Met de toevoeging van de ambitie voor middenhuur kan dat leiden tot "*het minder kunnen realiseren van andere ambities*"[36]. Ook wordt opgemerkt dat een te strikte sturing op de koppeling tussen prijs en oppervlakte als te beperkt wordt opgevat. "*Er is namelijk geen enkele financiële prikkel om op een andere*

[29] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p.5.
[30] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 10.
[31] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 24.
[32] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 3.
[33] Gemeente Utrecht (2021*). Ruimtelijke Strategie Utrecht* 2040, p. 8.
[34] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.1
[35] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.1
[36] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.2

manier kwaliteit aan de woning toe te voegen dan het realiseren van extra meters woonoppervlakte"[37]. In de begeleidende raadsbrief geeft de gemeente aan dat "*gezien de evaluatie wij geen noodzaak* [zien] *om fundamentele wijzigingen door te voeren in het Actieplan*"[38].

2.1.7 AANSCHERPING VOORWAARDEN ACTIEPLAN MIDDENHUUR (2022)

Een aantal voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur is in maart 2022 aangepast. De aanpassingen waren in eerste instantie geformuleerd in samenspraak met marktpartijen die zijn aangesloten bij het Development Network Utrecht (DNU). Daarmee had de gemeente draagvlak gecreëerd om de aanpassingen door te voeren. Deze aanpassingen zijn door de gemeenteraad nog verder geamendeerd alvorens deze zijn vastgesteld. Het gaat om de volgende aanpassingen[39]:

- De methodiek om de consumentenprijsindex (CPI) te berekenen (nodig voor het bepalen van de jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging) wordt aangepast naar de Rijksmethodiek.
- Aan de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en GBO wordt een derde categorie 'Nieuw Hoogstedelijk' toegevoegd. Deze zal van toepassing zijn op de Merwedekanaalzone. Middenhuurwoningen die daar gebouwd worden zullen tussen de minimaal 40 en minimaal 80 m^2 GBO zijn met een minimaal gemiddelde van 60 m^2 GBO.
- In de zone 'Stedelijk' (de hele gemeente Utrecht met uitzondering van de zones 'Bestaand Hoogstedelijk' en 'Nieuw Hoogstedelijk') zal een minimaal gemiddelde van 65 m^2 worden gehanteerd.
- Middenhuurwoningen uit projecten die op gemeentelijke grondlocaties worden gerealiseerd moeten 25 jaar worden verhuurd in het middenhuursegment (voorheen was dit 20 jaar). Na 25 jaar is dan geen meerwaardeafdracht meer verschuldigd.
- De minimale inkomsteneis voor een middenhuurwoning mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.

Geïnterviewde vertegenwoordigers van marktpartijen geven aan zich zorgen te maken over deze aangescherpte voorwaarden. In combinatie met stijgende bouwkosten en toenemende onzekerheid maken de aanscherpingen het realiseren van woningbouwprojecten met daarin middenhuur financieel minder aantrekkelijk[40]. Binnen de ambtelijke organisatie geeft men aan dat het verder aanscherpen van de voorwaarden door de raad zonder daarover in overleg te gaan met marktpartijen het vertrouwen in de gemeente kan schaden[41]. Ook dat bemoeilijkt het realiseren van middenhuurprojecten in Utrecht[42].

---

[37] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.3
[38] Gemeente Utrecht (2021). *Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur*, p. 2.
[39] Gemeente Utrecht (2022). *Raadsbesluit Wijziging voorwaarden middenhuur*.
[40] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews met vertegenwoordigers van marktpartijen actief in Utrecht*.
[41] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews gemeente Utrecht*.
[42] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews gemeente Utrecht*.

2.1.8 COALITIEAKKOORD INVESTEREN IN UTRECHT: KIEZEN VOOR GELIJKE KANSEN, BETAALBAAR WONEN EN KLIMAAT (2022)

In het door GroenLinks, D66, ChristenUnie, PvdA en Student&Starter in 2022 gesloten coalitieakkoord is de wooncrisis opgenomen als één van de drie belangrijkste onderwerpen voor de periode 2022-2026. In het coalitieakkoord is geen percentage opgenomen over de (op termijn) gewenste omvang van het middenhuursegment. De betrokken partijen spreken wel af dat bij woningbouwprojecten 35% van de op te leveren woningen tot het middensegment moet behoren. Daarnaast wordt de periode van 25 jaar waarbinnen een woning niet aan het middensegment mag worden onttrokken als een ondergrens gezien. "*Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven. Eventuele onttrekking van woningen in het middensegment (bijvoorbeeld door verkoop) kan alleen wanneer de totale voorraad middenhuur niet slinkt*"[43].

2.2 MEERVOUDIG STUREN

De gemeente Utrecht kiest bij het realiseren van haar ambities ten aanzien van woningbouw voor de benadering van het meervoudig sturen. Deze sturingsfilosofie is eerder ontwikkeld door wetenschappers van de TU Delft om richting te geven aan vaak complexe gebiedsontwikkelingen en -transformaties[44]. In het coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen' wordt die aanpak voor het eerst benoemd: *"De gemeente geeft invulling aan haar regierol via meervoudige sturing: we geven richting (via onze visie en ambities), we reguleren (via bijvoorbeeld bestemmingsplannen), we verbinden (bijvoorbeeld via het Stadsakkoord) en we stimuleren (zoals door het herinvesteren van de meerwaardeafdracht van corporaties, grond(prijs)beleid en het benutten van de opbrengsten van erfpachtconversie). Om de versnelling in de woningbouw te realiseren, richten we daar de gemeentelijke organisatie op in. Hier stellen we extra middelen voor beschikbaar"*[45]. Eerder al gaf het college in een toelichting op het Actieplan Middenhuur (2017) aan "*in te zetten op een mix van de instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen voor de categorie middenhuur en duurzaam overleg met marktpartijen om de ambities uit het Actieplan Middenhuur te realiseren*"[46]. De gemeente heeft in bouwprojecten vaak een regierol, waarin ze gebruikmakend van uiteenlopende instrumenten probeert gemeentelijke ambities in projecten te realiseren.

[43] Gemeente Utrecht (2022). *Coalitieakkoord Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat*, p.32-33
[44] Verheul, Wouter Jan (2017), *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*.
[45] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p.25.
[46] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur* (voorstel aan de Raad), (4366194).

In de Woonvisie uit 2019 is het meervoudig sturen verder uitgewerkt en wordt nader onderbouwd waarom deze aanpak wenselijk is: "*Het geheel maakt de opgave groot en complex en vraagt om meervoudig sturen (…); we zetten onze instrumenten dus in samenhang in voor de bredere ambitie. (…) Meervoudig sturen betekent dat de gemeente hieraan richting geeft, reguleert, verbindt en stimuleert. Dit alles in samenhang met andere opgaven zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Met meervoudig sturen kunnen we scenariogericht inspelen op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen, met de visie en lange termijndoelen als richtinggevende koers*"[47].

Meervoudig sturen is dus meer dan het gelijktijdig inzetten van verschillende (typen) instrumenten. De opgave om meer woningen in het middensegment te realiseren vraagt volgens de uitwerking in de Woonvisie om een aanpak die:

- samenhangend is;
- richting geeft, reguleert, verbindt én stimuleert;
- in samenhang wordt ontwikkeld met andere grote opgaven;
- waarbij scenariogericht wordt ingespeeld op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen;
- resulteert in gerichte inzet van instrumenten, die per situatie kan verschillen;
- en daarom om periodieke monitoring en evaluatie vraagt.

Meervoudig sturen vindt bovendien niet in een vacuüm plaats. Meervoudig sturen kan beter slagen op het moment dat 'de basis op orde' is. "*Zo kunnen zij* [gemeenten, (RKU)] *hun expertise over instrumentarium, allianties en business cases via opleidingen en kennisnetwerken verstevigen. Op veel plekken ontbreekt de mens- en slagkracht om adequaat te reageren op marktinitiatieven. Ook geldt dat gemeenten gebiedstransformaties kunnen faciliteren door slim met bezwarende normen om te gaan, lokale regeldruk te verminderen en het programma van eisen voor locaties reëel te houden*"[48]. Wij interpreteren dit zo dat de gemeentelijke organisatie mensen, middelen en regelgeving op zodanige wijze op orde heeft dat meervoudig kan worden gestuurd. In dit onderzoek hebben we met name gekeken naar de aspecten van beleid en regelgeving.

Box 2.2 Een uitleg van het meervoudig sturingsmodel.

Meervoudig sturen

De notie van meervoudig sturen is door bestuurskundigen van de TU Delft[49] ontwikkeld als een manier van omgaan met complexe stedelijke gebiedstransformaties. Bij die transformaties spelen vaak zeer uiteenlopende belangen en ambities: het verhogen van de woningbouwproductie, verduurzaming en vergroening, menging, doorstroming, et cetera. Ambities laten zich niet realiseren door uitsluitend te sturen op (handhaving van) wet- en regelgeving, of op basis van financiële prikkels. Daar komt bij dat elke transformatie, elk project anders is en een andere aanpak vraagt. Meervoudig sturen vraagt om een op maat

[47] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p.13
[48] Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*, p. 2
[49] Vgl: Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*; Wouter Jan Verheul & Erwin Heurkens (2021). *Meervoudige waardecreatie van publieke en private projecten in stedelijke ontwikkeling*, in: Grondzaken en gebiedsontwikkeling april 2021, nummer 2.

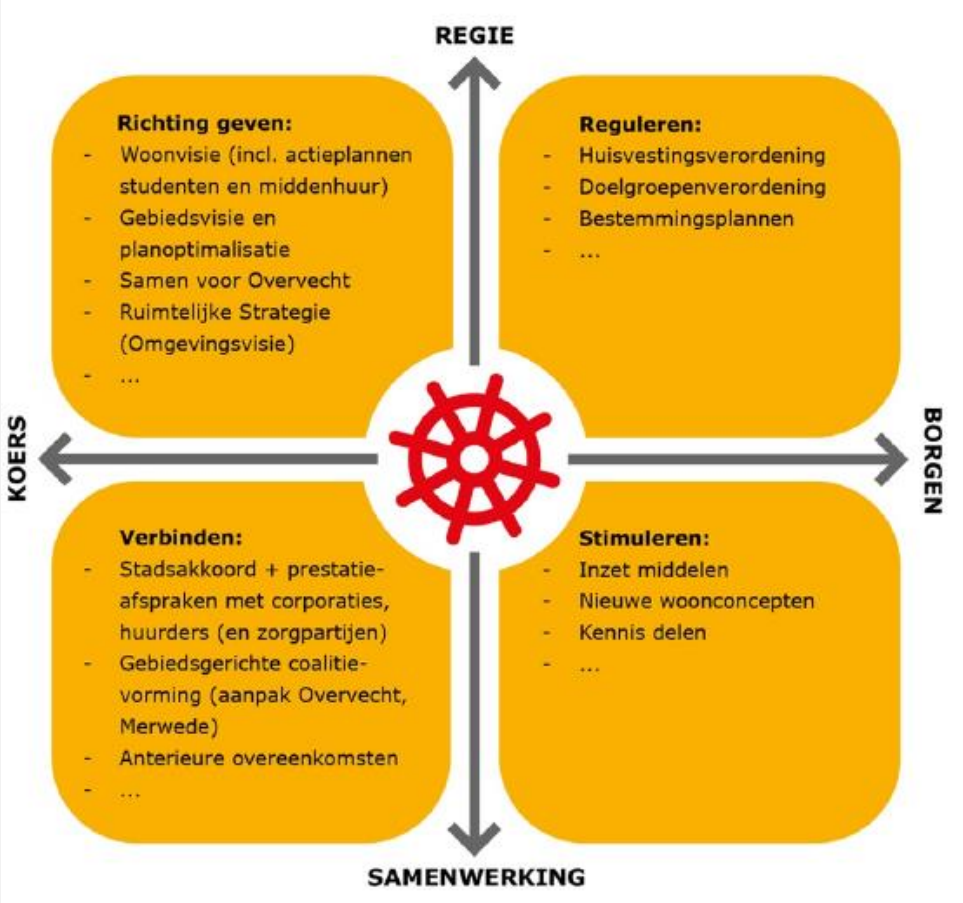
gesneden, specifieke aanpak voor elk project: een specifieke instrumentenmix ontstaat en wordt ingezet, maar dat deze wel is ingebed in kaderstellend, meer generiek beleid.

Meervoudig sturen betekent dat de gemeente meerdere rollen en instrumenten tegelijkertijd kan en moet gebruiken om ambities ten aanzien van de woningmarkt te realiseren. Vier typen rollen kunnen daarbij onderscheiden worden. Elk van de rollen brengt een specifiek (type) instrumentarium met zich:

- Richting geven op basis van visievorming;
- Reguleren op basis van wet- en regelgeving;
- Verbinden op basis van afspraken met andere (maatschappelijke en markt-) partijen;
- Stimuleren op basis van ondersteuning of voorbeeldgedrag.

Dat kan als volgt worden verbeeld:

Figuur 2.3 Het principe van meervoudig sturen volgens de Woonvisie (2019)[50].



[50] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.

2.3 RIJKSOVERHEID WERKT AAN MIDDENHUURBELEID

Rijksbeleid is op veel terreinen randvoorwaardelijk voor wat gemeenten al dan niet kunnen doen, en kan grenzen (en mogelijkheden) aangeven voor de reikwijdte van gemeentelijk beleid. Beleid en regelgeving van de rijksoverheid richt zich met name op de (gereguleerde) sociale huursector en, in mindere mate, op de koopsector (via de hypotheekrenteaftrek). Beleid dat zich (ook) richt op het midden(huur)segment is beperkt. Vanaf 1 januari 2021 is het voor woningbouwcorporaties gemakkelijker gemaakt om middenhuurwoningen te bouwen. Vanaf die datum is de zogeheten markttoets opgeschort. Dit is een goedkeuringsprocedure door de Autoriteit Woningcorporaties die geldt voor bijvoorbeeld investeringen door woningcorporaties in middenhuurwoningen. De opkoopbescherming maakt het vanaf 1 januari 2022 voor gemeenten mogelijk om in bepaalde buurten de opkoop van woningen door beleggers en investeerders te verbieden.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in het Programma Betaalbaar Wonen (2022) – onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda - een aantal maatregelen aangekondigd die ertoe moeten bijdragen dat tot 2030 totaal 900.000 woningen gebouwd zullen worden. Daarvan moeten 50.000 middenhuurwoningen door corporaties gerealiseerd worden en 300.000 middenhuur- en betaalbare koopwoningen door marktpartijen. Dat leidt ertoe dat landelijk 39% van de totale woonvoorraad toebehoort aan het segment middenhuur en betaalbare koop[51]. Dat wil de minister onder meer doen door tot een (verdere) regulering van de middenhuursector te komen. Die regulering bestaat onder andere uit de introductie van huurprijsbescherming in het middensegment[52]. Op het moment dat dit rekenkamerrapport werd opgesteld waren deze voorstellen nog niet in vastgesteld beleid omgezet.

[51] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (2022). *Programma Betaalbaar wonen*.
[52] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), *Programma Betaalbaar wonen*, p.23-24


Leeuwesteyn

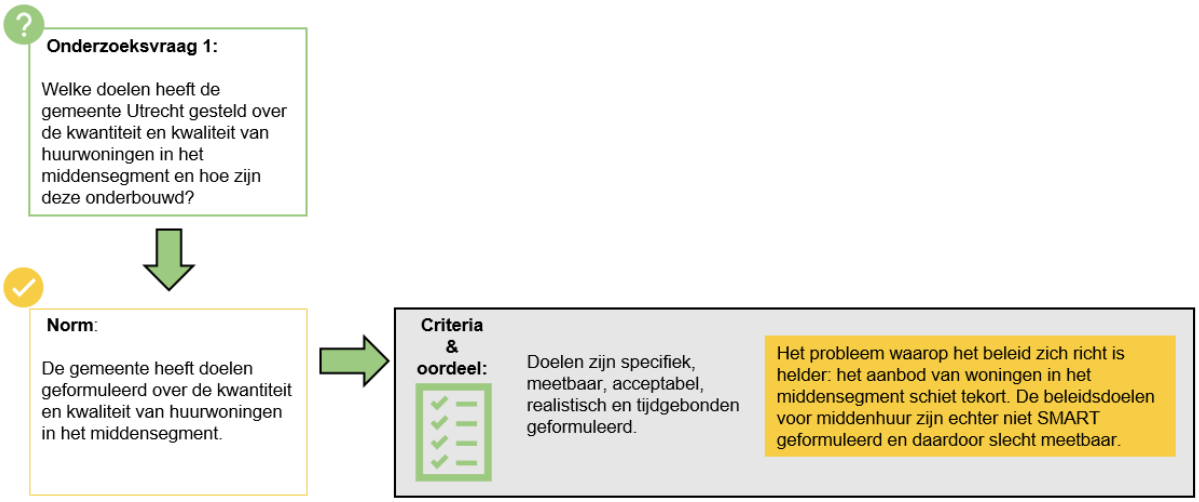
3 BEOORDELING BELEID IN OPZET

In het vorige hoofdstuk hebben we het beleid, de doelen en de instrumenten van de gemeente voor middenhuur beschreven. In dit hoofdstuk beoordelen we dit beleid zoals dat in opzet is geformuleerd. Daarmee beantwoorden we de eerste twee onderzoeksvragen:

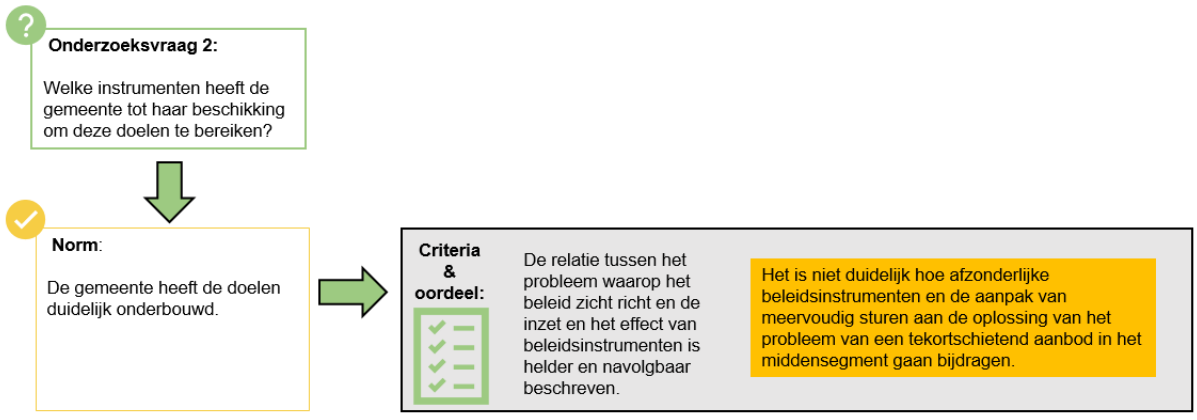
1) Welke doelen heeft de gemeente Utrecht gesteld over de kwantiteit en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment en hoe zijn deze onderbouwd?
2) Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om deze doelen te bereiken?

In paragraaf 3.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 3.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leidt in figuur 3.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende uitwerking en de beoordeling.

Tabel 3.1 Normen en criteria ‘beleid middenhuur’.



Onderzoeksvraag 2 - Norm 2



3.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. Het probleem waarop het beleid zich richt is helder: het aanbod van woningen in het middensegment schiet tekort. De beleidsdoelen voor middenhuur zijn echter niet SMART geformuleerd en daardoor slecht meetbaar.

2. Het is niet duidelijk hoe afzonderlijke beleidsinstrumenten en de aanpak van meervoudig sturen aan de oplossing van het probleem van een tekortschietend aanbod in het middensegment gaan bijdragen.

3.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

3.2.1 BELEIDSDOELEN NIET SMART GEFORMULEERD

Het probleem waarop het beleid zich richt is helder: het aanbod van woningen in het middensegment schiet tekort. De beleidsdoelen voor middenhuur zijn echter niet SMART geformuleerd en daardoor slecht meetbaar.

In deze paragraaf beoordelen we de doelen die de gemeente heeft vastgesteld ten aanzien van het middenhuursegment. Het is van belang dat deze doelen SMART zijn geformuleerd.

We stellen vast dat het probleem waarop het beleid van de gemeente Utrecht zich richt in beleidsdocumenten helder is beschreven: er is een gebrek aan betaalbare woningen, onder andere in het middenhuursegment. De omvang van dit tekort in het middensegment is echter niet gespecificeerd. Ten aanzien van het doel uit 2018 is de omvang van het middenhuursegment door een gebrek aan kwantitatieve gegevens niet betrouwbaar vast te stellen (zie verder Hoofdstuk 4). Dat maakt het meten van de voortgang op de doelrealisatie lastig.

Wij constateren dat doelen voor middenhuur niet SMART zijn geformuleerd. Vooral de meetbaarheid schiet tekort. Niet meetbare doelen hebben als nadeel dat het lastig navolgbaar is of het college op de juiste weg is. Dat maakt het moeilijker om hierover verantwoording af te leggen aan gemeenteraad en inwoners.

Het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) stelt als doel dat in 2040 de woningvoorraad voor 25% uit het middensegment bestaat (zie figuur 3.2). In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) is geen soortgelijk doel opgenomen.

De doelstelling daarin is om bij woningbouwprojecten een segmentering van onder andere 35% middensegment toe te passen. Ook is het doel om gerealiseerde woningen in het middensegment minimaal 25 jaar voor dit segment te behouden.

Figuur 3.2 Verdeling woningvoorraad die in het coalitieakkoord (2018) wordt nagestreefd.



Beide doelen richten zich op het volledige middensegment. Dit segment bestaat uit middenhuur- en betaalbare koopwoningen. Er wordt onvoldoende specifiek gemaakt in welke mate deze subcategorieën bij moeten dragen aan de algehele doelstellingen. Het is daarmee onduidelijk wat de omvang van het middenhuursegment moet zijn in 2040[53] (doel 2018) of hoe groot het aandeel aan middenhuurwoningen moet zijn in nieuwbouwprojecten (doel 2022). Doordat specifieke doelstellingen voor middenhuur ontbreken, is de realisatie van deze doelen niet goed meetbaar.

Het doel uit 2018 lijkt tijdgebonden met een einddatum in 2040, maar het coalitieakkoord bevat geen tussendoelen of mijlpalen en bijbehorende data. Deze staan evenmin in beleidsdocumenten waarin het woonbeleid verder uiteen is gezet. Dat maakt het behalen van het einddoel in de tussentijd niet navolgbaar.

3.2.2 RELATIE TUSSEN DOELEN EN INSTRUMENTEN ONDUIDELIJK

Het is niet duidelijk hoe afzonderlijke beleidsinstrumenten en de aanpak van meervoudig sturen aan de oplossing van het probleem van een tekortschietend aanbod in het middensegment gaan bijdragen.

[53] Ook in beleidsdocumenten waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt wordt dit doel ten aanzien van de middenhuurambitie niet verder geconcretiseerd.

In deze paragraaf beoordelen we de vraag of de manier waarop de gemeente beleidsinstrumenten inzet navolgbaar aansluit op de oplossing van het gesignaleerde probleem. Als de inzet van de gemeente niet aansluit op het oplossen van het probleem waarop het beleid zich richt dan kan dat leiden tot ondoeltreffendheid en ondoelmatigheid.

Onduidelijk is welke instrumenten worden ingezet om de productie van middenhuurwoningen te (blijven) stimuleren. Het rapport van Stec Groep (2017) is weliswaar als bijlage aan het Actieplan Middenhuur toegevoegd, maar de gemeente specificeert niet welke instrumenten daaruit in de toekomst wel of niet zullen worden toegepast. Er wordt ook geen update gegeven over de zes stimuleringsmaatregelen uit het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 en of deze nog steeds van kracht zijn/blijven. Het Actieplan Middenhuur bevat daarmee sinds 2017 geen maatregelen meer om productie van middenhuurwoningen te stimuleren. Het is daarmee niet geheel duidelijk hoe het toepassen van het Actieplan Middenhuur het tekort aan middenhuurwoningen in de gemeente Utrecht tegen moet gaan[54].

Meervoudig sturen moet een structuur bieden waarbinnen doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid (en daarmee ook de doelstellingen voor het midden(huur)segment) kunnen worden gerealiseerd. Zoals we beschreven in paragraaf 2.2 kan meervoudig worden gestuurd aan de hand van vier rollen met ieder een eigen instrumentarium: richting geven, reguleren, verbinden en stimuleren[55]. In welke mate de verschillende rollen kunnen worden toegepast wordt niet expliciet gemaakt. En dus is ook niet helder welke instrumenten wanneer al dan niet kunnen worden ingezet. Hoe meervoudig sturen concreet bij zal dragen aan doelrealisatie in onder andere het middenhuursegment is daarmee onduidelijk.

[54] Zoals we in Hoofdstuk 2 beschreven zet de gemeente Utrecht zich sinds 2014 aan de hand van het Actieplan Middeldure Huur in om het aanbod in het middenhuursegment te vergroten. Daarin stonden zes concrete acties beschreven om de productie van middenhuurwoningen in Utrecht te stimuleren. Met de actualisatie van het Actieplan Middeldure Huur naar het Actieplan Middenhuur in 2017 is de focus van een inzet op productie verschoven naar het borgen van een juiste prijskwaliteitverhouding van middenhuurwoningen: "*Naast de inzet op productie* [ligt] *het accent in deze actualisatie op* [het borgen van] *een redelijke prijskwaliteitverhouding van middenhuurwoningen*".

[55] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*. En Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.


BEVEILIGD DO
VERBODEN TOEGANG VOOR ONBEVOEGDEN
088 018 38 00 | vpsbeveiligi

‘De Mix’

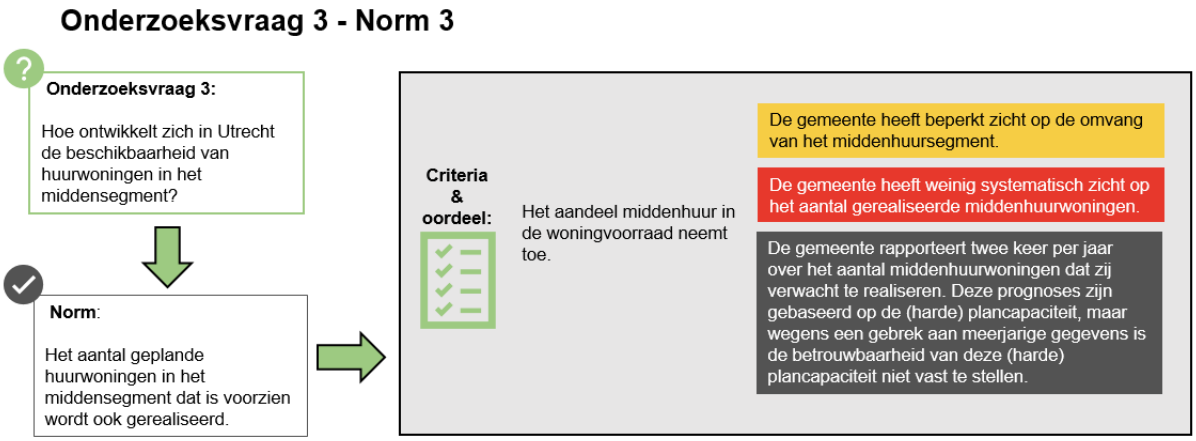
4 VOORRAAD EN ONTWIKKELING MIDDENHUUR

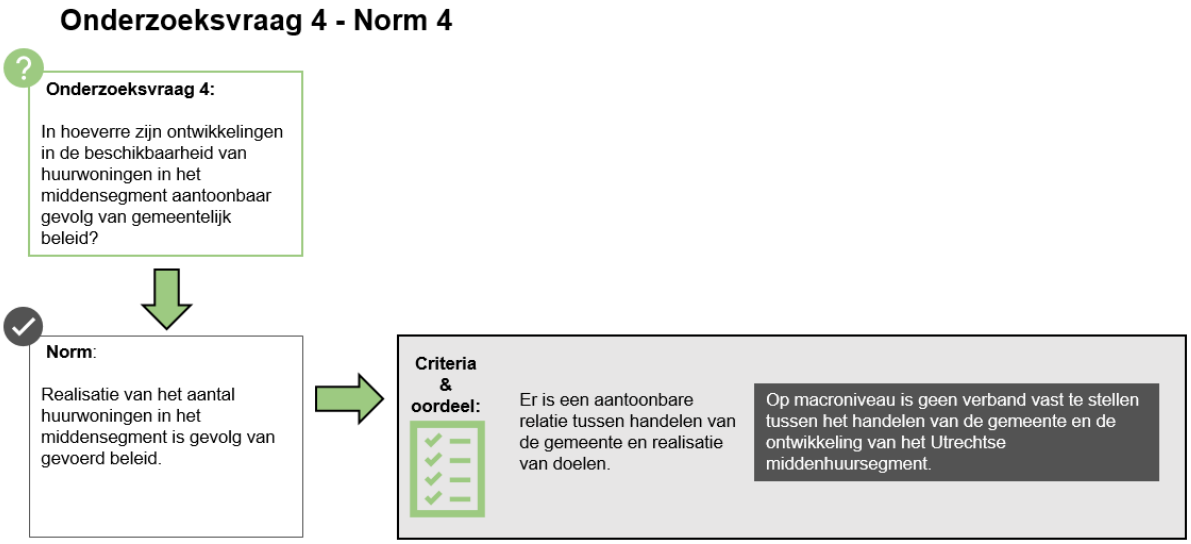
In dit hoofdstuk gaan we in op het inzicht dat bij de gemeente Utrecht bestaat in de voorraad van en ontwikkeling in het totale aantal middenhuurwoningen. Daarnaast bespreken we in hoeverre de ontwikkeling in de beschikbaarheid van middenhuurwoningen het gevolg is van het gevoerde beleid. Daarmee beantwoorden we de derde en vierde onderzoeksvraag:

3. Hoe ontwikkelt zich in Utrecht de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?
4. In hoeverre zijn ontwikkelingen in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment aantoonbaar gevolg van gemeentelijk beleid?

In paragraaf 4.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 4.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leiden in figuur 4.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende criteria en beoordeling.

Figuur 4.1 *Normen en criteria 'ontwikkeling middenhuur'.*





4.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. De gemeente heeft beperkt zicht op de omvang van het middenhuursegment.

2. De gemeente heeft weinig systematisch zicht op het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen.

3. De gemeente rapporteert twee keer per jaar over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht te realiseren. Deze prognoses zijn gebaseerd op de (harde) plancapaciteit, maar wegens een gebrek aan meerjarige gegevens is de betrouwbaarheid van deze (harde) plancapaciteit niet vast te stellen.

4. Op macroniveau is geen verband vast te stellen tussen het handelen van de gemeente en de ontwikkeling van het Utrechtse middenhuursegment.

4.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

4.2.1 BEPERKT ZICHT OP OMVANG MIDDENHUURSEGMENT

De gemeente heeft beperkt zicht op de omvang van het middenhuursegment.

In het coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen (2018) is een aantal kwantitatieve ambities opgenomen ten aanzien van het middensegment, waar middenhuur onderdeel van uitmaakt. Dat maakt het van belang dat de gemeente de omvang van dit segment monitort. In 2018 was dit nog niet mogelijk. Er waren geen betrouwbare gegevens beschikbaar op basis waarvan de voorraad en de ontwikkeling van onder meer het middensegment koop en huur

over de voorgaande jaren in beeld kon worden gebracht[56]. Binnen de gemeente Utrecht ontbrak daardoor inzicht in de ontwikkeling van woonsegmenten en de effecten van beleid daarop.

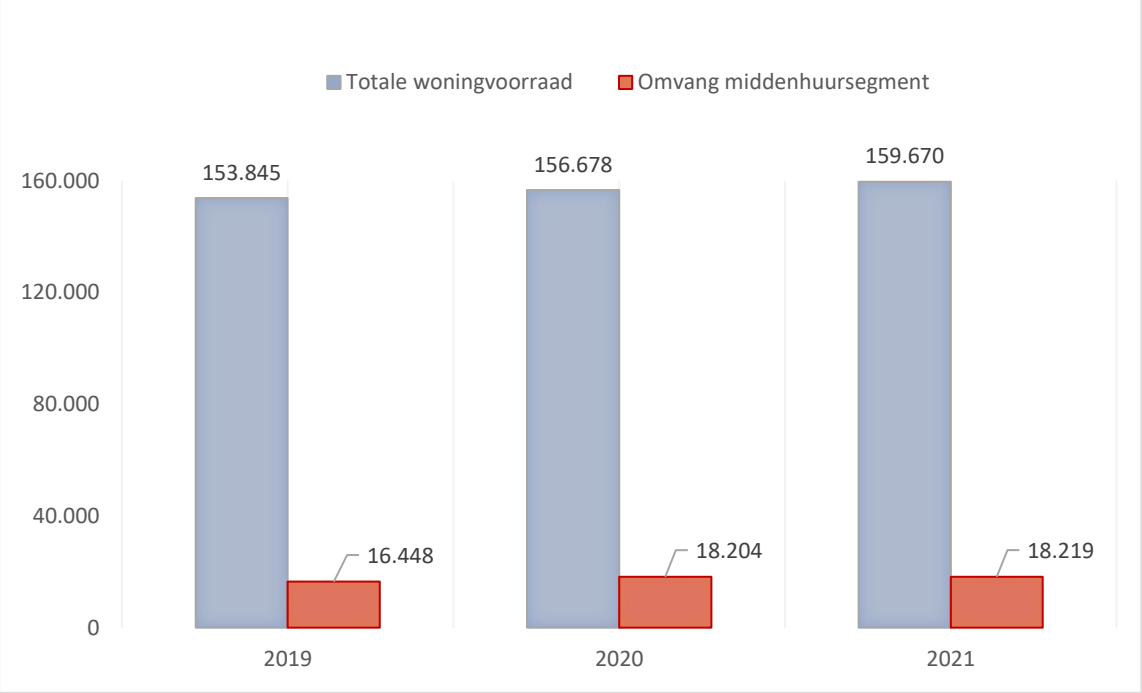
Sinds 2018 is de gemeente Utrecht bezig om een beter en meer volledig (kwantitatief) beeld te krijgen van de Utrechtse woningvoorraad, segmenten daarbinnen en verschuivingen daarin. Daarvoor is een woningdashboard ontwikkeld waarmee inzicht wordt gegeven in onder meer de verdeling in de Utrechtse woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten. De data daarvoor waren en zijn niet voor ieder woonsegment voorhanden. Van koopwoningen kunnen gegevens gemakkelijk worden verkregen en met woningcorporaties zijn leveringsafspraken[57] gemaakt. Voor woningen die worden verhuurd door private actoren – die het grootste deel van de geliberaliseerde huurmarkt uitmaken – worden geen huurprijzen vastgelegd. Dit is praktisch onmogelijk. Het gaat namelijk om private huurovereenkomsten die nergens gedeponeerd of geregistreerd hoeven te worden. Inzicht krijgen in de omvang van de geliberaliseerde huurmarkt en verdeling daarbinnen (middenhuur, vrijesectorhuur) is daardoor lastig[58]. Dat maakt ook het vergelijken van de omvang van het middenhuursegment tussen Utrecht en dat van andere (grote) Nederlandse steden onmogelijk.

Om toch enig zicht te krijgen op de omvang van de bestaande voorraad wordt de omvang van het midden- en vrijesectorhuursegment geschat aan de hand van een model. Dit gebeurt op basis van de WoON-enquête die eens per drie jaar in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt uitgevoerd. Ongeveer tweeduizend Utrechters verstrekken daarvoor informatie over hun huurwoning, waaronder de huurprijs. Deze informatie wordt jaarlijks gekoppeld aan de actuele waarden van zeven variabelen (onder meer de WOZ-waarde van de woning) om een schatting te maken van de huurprijzen van alle Utrechtse woningen in de geliberaliseerde huurmarkt[59]. Omdat het model is gebaseerd op de laatste WoON-enquête uit 2018 is de betrouwbaarheid van het model – en daarmee ook de schattingen van de omvang van het vrijesector huursegment – niet met zekerheid vast te stellen[60]. Dat maakt de betrouwbaarheid van het zicht op de ontwikkelingen in het middenhuursegment beperkt[61].

[56] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[57] Corporaties leveren jaarlijks gegevens aan de gemeente over hun voorraad en verdeling van woningen over het sociale en geliberaliseerde huursegment (en de huurprijzen daarbij).
[58] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[59] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*. En voor verdere uitleg zie het Dashboard Wonen (Gemeente Utrecht), via Dashboard2020 - Wonen - Utrecht (incijfers.nl).
[60] Wanneer de huurprijzen in werkelijkheid harder zijn gestegen dan de WOZ-waarden (dat is op basis van de laatste WoON enquête onduidelijk), dan leidt dit tot een onderschatting van de huurprijzen in het model en valt de omvang van het middenhuursegment hoger uit dan dat het daadwerkelijk is.
[61] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

Met die kanttekening laat figuur 4.2 op basis van data uit het Utrechtse model de ontwikkeling van de totale Utrechtse woningvoorraad zien, met het aandeel middenhuur daarbinnen. Het middenhuursegment is van 2019 tot 2021 met ongeveer 1.800 woningen gegroeid, maar blijft in relatie tot de totale woningvoorraad (die ook is toegenomen) stabiel (11%). Van 2020 tot 2021 is nagenoeg geen stijging in absolute aantallen middenhuur waarneembaar. Dat duidt erop dat in die periode bijna evenveel woningen uit het middenhuursegment zijn verdwenen als toegevoegd (aan de hand van productie en/of liberalisatie). Op basis van het eerder genoemde model van de gemeente Utrecht schuift een middenhuurwoning uit het segment wanneer de geschatte huurprijs de geïndexeerde bovengrens[62] van het segment ontstijgt.

Figuur 4.2 De ontwikkeling in de woningvoorraad en het aandeel middenhuur daarbinnen[63].



4.2.2 WEINIG SYSTEMATISCH ZICHT OP DE MIDDENHUURPRODUCTIE

De gemeente heeft weinig systematisch zicht op het totaal aantal gerealiseerde middenhuurwoningen.

Om te kunnen sturen op het behalen van de vastgestelde doelstelling is het van belang dat systematisch wordt bijgehouden hoeveel middenhuurwoningen er zijn gerealiseerd. De gemeente poogt daar sinds het coalitieakkoord uit 2018 meer grip op te krijgen. Over opgeleverde projecten met daarin middenhuur wordt beperkt gerapporteerd. Zo wordt (sinds

[62] Voor de gemeente Utrecht is dat €1.027,26 in 2022.
[63] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van het Dashboard Wonen (Gemeente Utrecht), via Dashboard2020 - Wonen - Utrecht (incijfers.nl)

2021) alleen over de voortgang van woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen gerapporteerd in het jaarlijkse Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Daarin wordt het aantal te realiseren en gerealiseerde woningen per project benoemd, maar daarbij wordt niet aangegeven tot welke segmenten deze woningen behoren.

Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat de middenhuurproductie wordt gemonitord aan de hand van de 'start bouw' (het aantal in aanbouw te nemen woningen). Hierover wordt gerapporteerd in de jaarstukken. In de jaarstukken over 2018 en 2019 wordt concreet over het middenhuursegment gerapporteerd. Vanaf de jaarstukken over 2020 wordt alleen over start bouw van het totale middensegment (zowel betaalbare koop als middenhuur) gerapporteerd. Daardoor is er geen (systematisch) zicht op het aantal in aanbouw genomen middenhuurwoningen. Ook wordt hiermee voor de gemeenteraad niet voldoende inzichtelijk gemaakt hoeveel middenhuurwoningen er vanaf 2020 in aanbouw zijn genomen. Daarnaast is 'start bouw' in een gegeven jaar niet per definitie gelijk aan de daadwerkelijke productie in dat jaar. De uitvoerende fase van een woningbouwproject kan immers een jaartermijn overstijgen, vertraging oplopen of in uiterste gevallen compleet stil komen te liggen.

De gemeenteraad vraagt dan ook regelmatig[64] om een inzichtelijk, kwantitatief overzicht van de daadwerkelijke middenhuurproductie. Uit een raadsbrief van januari 2022 blijkt dat de ambtelijke organisatie dat overzicht niet heeft: '*Helaas hebben we op dit moment geen overzicht voorhanden met alle in middenhuur opgeleverde woningen met bijbehorende huurniveaus en oppervlakten. Hiervoor zullen we de data van alle projecten moeten samenvoegen en bewerken om dit overzicht te maken*'[65]. De gemeente Utrecht kan geen goed zicht bieden in de jaarlijkse middenhuurproductie.

Op verzoek van de rekenkamer heeft de ambtelijke organisatie alsnog uit meerdere bestanden een overzicht samengesteld met de tussen 2018 en 2020 opgeleverde bouwprojecten waarin middenhuurwoningen zijn gerealiseerd.

Op basis van dat overzicht hebben we de productie van middenhuurwoningen tussen 2018 en 2020 kunnen reconstrueren. Deze productie hebben we afgezet tegen de totale jaarlijkse woningproductie (zie figuur 4.3). Op basis van deze figuur concluderen we dat de totale woningbouwproductie tussen 2018 en 2020 vrij constant is gebleven, maar dat het aandeel gerealiseerde middenhuur in absolute en relatieve zin afneemt (van 40% in 2018 naar 14% in 2020). Voor wat betreft het aantal opgeleverde middenhuurwoningen dient hierbij een kanttekening te worden geplaatst. Het Actieplan Middenhuur stelt – sinds de actualisatie in 2017 – namelijk een aantal voorwaarden waaraan een middenhuurwoning in de gemeente

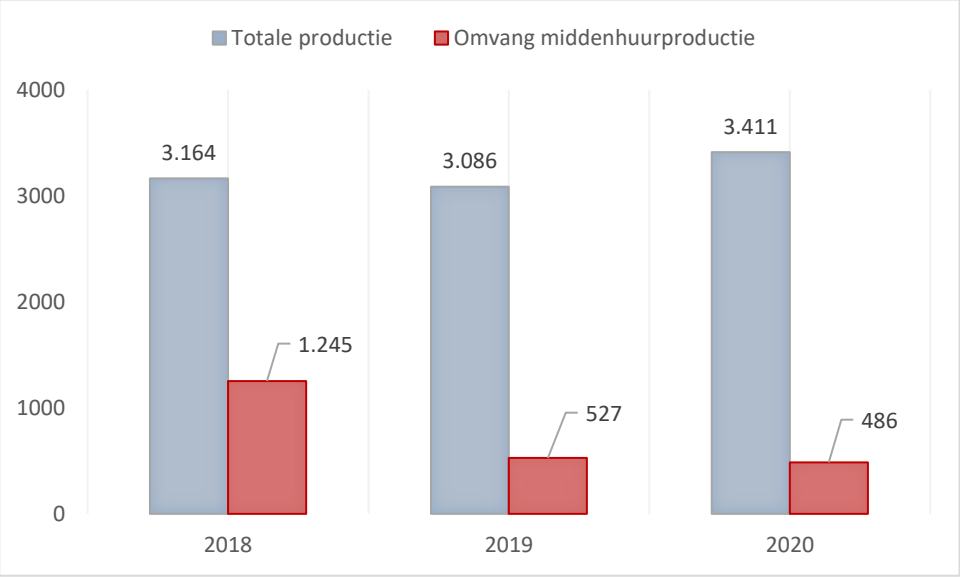
[64] O.a. tijdens de commissievergadering Energietransitie, Duurzaamheid en Wonen van 9 december 2021: Agenda Utrecht - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen donderdag 9 december 2021 10:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

[65] Gemeente Utrecht (2022). Raadsbrief *Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021*, p. 2, via Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht

Utrecht moet voldoen (zie paragrafen 2.1.1 en 2.1.6). Op woningbouwprojecten met daarin middenhuurwoningen die vóór de actualisatie waren opgestart en/of in onderhandeling waren, zijn de voorwaarden echter niet van toepassing. Doordat gebiedsontwikkelingen gemiddeld acht jaar duren[66] voldoen nagenoeg alle middenhuurwoningen die tussen 2018 en 2020 zijn opgeleverd niet of niet volledig aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Op één opgeleverd project uit 2020 zijn de voorwaarden wél van toepassing. Dat maakt dat 23 van de in totaal 2.258 gerealiseerde middenhuurwoningen tussen 2018 en 2020 daadwerkelijk middenhuurwoningen zijn volgens de Utrechtse definitie.

De geproduceerde middenhuurwoningen in figuur 4.3 kunnen dus (nagenoeg allemaal) niet aangemerkt worden als middenhuurwoning volgens de Utrechtse definitie[67]. Alleen op basis van de aanvangshuurprijs behoren zij tot het middenprijssegment. Gelet op de prijsontwikkeling in de huurmarkt is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van deze woningen nu niet meer binnen het middenhuursegment valt. Omdat de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de actuele huurprijzen van deze gerealiseerde middenhuurwoningen is niet met zekerheid vast te stellen hoeveel van deze woningen op basis van de huurprijs nu nog tot het middensegment behoren.

Figuur 4.3 De ontwikkeling van de middenhuurproductie ten opzichte van de totale productie in de gemeente Utrecht (opgeleverd in 2018-2020) [68].



[66] Gemeente Utrecht (2022). Reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.
[67] Een middenhuurwoning in Utrecht moet aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur voldoen om als middenhuurwoning aan te kunnen worden gemerkt.
[68] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van interne cijfers van de gemeente Utrecht en cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, zie StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (cbs.nl).

4.2.3 OVER VERWACHTE START BOUW WORDT TWEE KEER PER JAAR GERAPPORTEERD, BETROUWBAARHEID PROGNOSES NIET VAST TE STELLEN

De gemeente rapporteert twee keer per jaar over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht te realiseren. Deze prognoses zijn gebaseerd op de (harde) plancapaciteit, maar wegens een gebrek aan meerjarige gegevens is de betrouwbaarheid van deze (harde) plancapaciteit niet vast te stellen.

Om te kunnen sturen op het realiseren van 25% middensegment in 2040 is het niet alleen van belang dat systematisch wordt bijgehouden hoeveel middenhuurwoningen er zijn gerealiseerd, maar ook hoeveel er nog gerealiseerd gaan worden. Daarover wordt twee keer per jaar gerapporteerd. Het gaat dan om prognoses 'start bouw' (alle in aanbouw te nemen woningen) op de korte (de komende drie jaar) en lange (tot 2040) termijn. Hier is voor gekozen omdat "*we als gemeente steviger kunnen sturen tot het moment van start bouw (en niet gedurende de feitelijke bouwfase*"[69]. Deze prognoses zijn onderverdeeld naar verschillende woonsegmenten, waaronder middenhuur. In mei van ieder jaar wordt in het MPR gerapporteerd over de eerste prognoses. In september worden deze prognoses in de zogenoemde Peilstok (geïntegreerd in de Tweede Bestuursrapportage) bijgesteld.

Om tot de prognoses te komen werkt men binnen de gemeente Utrecht met een plancapaciteit. Deze valt uiteen in een 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Daarbij is vooral de harde plancapaciteit (en de betrouwbaarheid daarvan) van belang. Van harde plancapaciteit is binnen de gemeente Utrecht sprake wanneer projecten aan één van de volgende vijf criteria voldoen[70]:

- Er is een intentiedocument/startdocument bestuurlijk vastgesteld door het college;
- Er is een omgevingsvisie[71] vastgesteld;
- Het project maakt onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitaties;
- Het project maakt onderdeel uit van de vastgestelde prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties;
- Het project valt direct onder Vergunningen, Toezicht en Handhaving met een bouwsom van meer dan € 1 miljoen.

Daarmee hanteert de gemeente Utrecht een ruimere definitie van harde plancapaciteit dan de rijksoverheid. Het Rijk definieert plancapaciteit als hard wanneer projecten "*zonder wijzigingsbevoegdheid door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn*

[69] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19.
[70] Gemeente Utrecht (2022). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2022*, p. 14.
[71] In de omgevingsvisie staat al het gemeentelijk beleid over de leefomgeving. Het gaat daarbij om de wijken en buurten, maar ook winkelcentra en parken. In de omgevingsvisie staat wat de gemeente wil verbeteren, maar ook dat wat behouden of beschermd dient te worden. Voor meer informatie zie Omgevingsvisie | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.

geworden"[72]. De ambtelijke organisatie geeft aan dat bewust voor deze ruimere definitie is gekozen om de gemeenteraad in staat te stellen (beter) te sturen op de doelen uit het coalitieakkoord: "*Doordat de raad twee keer per jaar (MPR en Peilstok) zicht heeft op de omvang van de plancapaciteit, is de raad in staat om bij SPvE's en bestemmingsplannen bij te sturen als zij dat noodzakelijk acht*."[73] Wanneer alleen plannen opgenomen zouden worden waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld kan op projectniveau niet meer worden bijgestuurd door de gemeenteraad.

Wij zien aan de hand van ons casusonderzoek echter ook dat de ruimere Utrechtse definitie de betrouwbaarheid van de voorspellende waarde van de harde plancapaciteit negatief kan beïnvloeden. Zo wordt bijvoorbeeld bij de sloop-nieuwbouwontwikkeling op het Thomas à Kempisplantsoen in het startdocument de volgende onderzoeksvraag over middenhuur gedefinieerd: "*Welke mogelijkheden biedt deze locatie om ook een bijdrage te leveren aan de stadsbrede ambitie om meer middenhuurwoningen te realiseren?*"[74]. De woningvoorraad op het plantsoen moet daarbij voor 25% uit het middensegment bestaan[75]. Omdat het startdocument in 2019 bestuurlijk is vastgesteld, behoort de 25% middenhuurambitie tot de harde plancapaciteit binnen de gemeente Utrecht. Uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat vervolgens in februari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld lezen we dat "*het percentage middenhuurwoningen minimaal 16% en maximaal 25% bedraagt*"[76]. Het percentage middenhuur valt in de harde plancapaciteit daardoor lager uit dan dat bij het bestuurlijk vaststellen van het startdocument twee jaar daarvoor was voorzien. Dit soort wijzigingen in de harde plancapaciteit bemoeilijkt het sturen op het bereiken van de doelen uit de coalitieakkoorden uit 2018 en 2022.

Het is daarom van belang om de betrouwbaarheid van de (harde) plancapaciteit vast te stellen. De gemeente Utrecht hanteert een systematiek (zie daarvoor bijlage 3) om de betrouwbaarheid van de voorspellingen op de korte termijn (de komende drie jaar) te waarborgen. Deze systematiek moet leiden tot "*(…) reëlere prognoses start bouw voor de korte termijn*"[77]. Om de betrouwbaarheid van de voorspellingen voor de lange termijn (tot 2040) te waarborgen lijkt zo'n systematiek niet te worden toegepast.

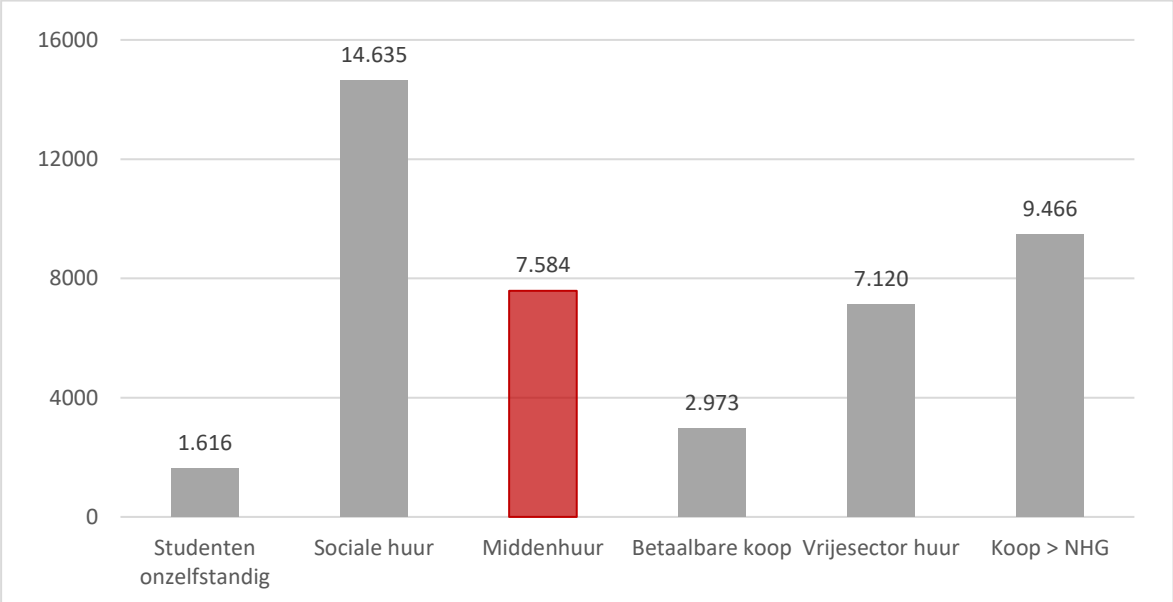
De betrouwbaarheid van de (harde) plancapaciteit kunnen we niet vaststellen. Dat kan alleen door per jaar de middenhuurproductie af te zetten tegen de verwachte middenhuurproductie voor dat jaar uit de planvoorraad van een paar jaar daarvoor. Om de betrouwbaarheid van

[72] ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. *Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021*, p. 11.
[73] Gemeente Utrecht (2022). Reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.
[74] Mitros en Portaal (2019). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen*, p. 11.
[75] In lijn met de ambitie uit het Coalitieakkoord *Ruimte voor Iedereen* (2018), en dit blijkt ook uit het *Thomas à Kempisplantsoen ambitie- en uitgangspuntendocument* van de gemeente Utrecht, Mitros en Portaal (2020) waarin de ambitie van 25% middenhuur wordt benoemd.
[76] Gemeente Utrecht (2022). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen*, p. 18.
[77] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19.

die analyse te vergroten zouden we dat voor een aantal achtereenvolgende jaren moeten doen. Binnen de gemeente Utrecht zijn de daarvoor benodigde gegevens niet voorhanden.

Met die kanttekening laat figuur 4.4 de totale harde plancapaciteit en segmentverdeling daarbinnen zien voor de lange termijn (van 2022-2040). Deze gegevens dateren uit 2022. Het aandeel middenhuur bedraagt 17%. Het totale middensegment (middenhuur, betaalbare koop) bedraagt 24%. Dat percentage ligt 11% onder de doelstelling uit het coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' (2022) om bij woningbouwprojecten een segmentering van onder andere 35% middensegment toe te passen.

Figuur 4.4 De segmentverdeling in de harde plancapaciteit 2022-2040 in absolute aantallen[78].



4.2.4 OP MACRONIVEAU GEEN VERBAND WAARNEEMBAAR TUSSEN HANDELEN GEMEENTE EN ONTWIKKELING MIDDENHUURSEGMENT

Op macroniveau is geen verband vast te stellen tussen het handelen van de gemeente en de ontwikkeling van het Utrechtse middenhuursegment.

Om het middensegment in 2040 uit 25% van de woningvoorraad te laten bestaan is het van belang dat de inspanning die de gemeente levert leidt tot een groei van dat segment. We zien dat de gemeente afspraken over middenhuur vastlegt in startdocumenten, Stedenbouwkundig Programma's van Eisen (SPvE's) en anterieure overeenkomsten. Daarmee weet de gemeente marktpartijen en woningcorporaties aan zich te binden. Gelet op de hiervoor besproken ontwikkeling in het (geschatte) middenhuursegment (zie 4.2.1) zien we de omvang van het middenhuursegment (op macroniveau) echter te weinig toenemen. In

[78] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van de ambtelijke reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.

hoeverre dat het gevolg is van het gemeentelijk handelen is niet vast te stellen. De ambtelijke organisatie geeft aan dat een gebiedsontwikkeling gemiddeld acht jaar duurt. De doorwerking van het middenhuurbeleid zou daarmee ook pas na acht jaar zichtbaar moeten zijn in de ontwikkeling van het middenhuursegment. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 aan de hand van het Actieplan Middeldure Huur actief middenhuurbeleid voert zou dat in 2022 moeten zijn. Omdat dit rekenkameronderzoek in 2022 is uitgevoerd maakt dat de zichtbaarheid van het gemeentelijk handelen in de ontwikkeling van het middenhuursegment (nog) beperkt. De gemeente Utrecht stuurt echter op geplande start bouw. In de prognoses voor de komende jaren zouden effecten van het middenhuurbeleid zichtbaar moeten zijn. Zoals vermeld in paragraaf 4.2.3 is dat niet het geval.



Wonderwoods

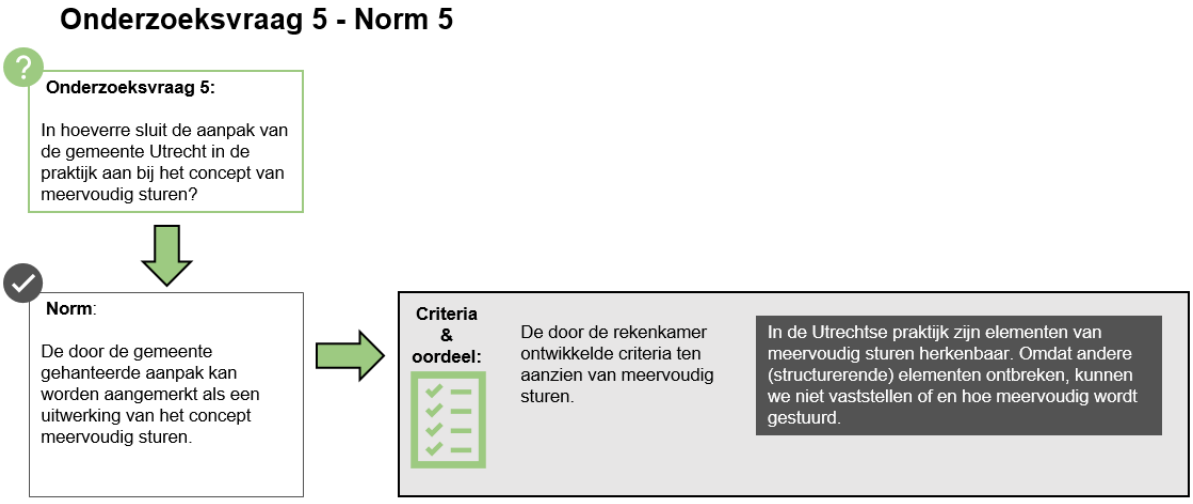
5 WERKING MIDDENHUURBELEID

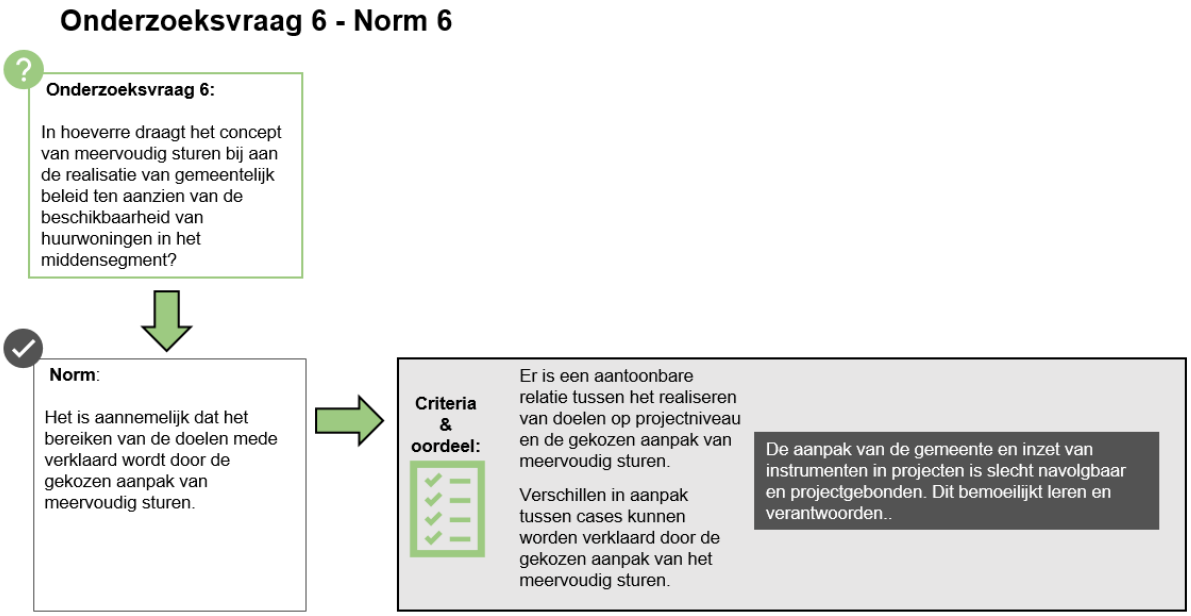
In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag in hoeverre de aanpak van de gemeente Utrecht, zoals we die terugzien in de onderzochte cases, aansluit bij het concept van meervoudig sturen en bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities voor middenhuur. Daarmee beantwoorden we de vijfde en zesde onderzoeksvraag:

5. In hoeverre sluit de aanpak van de gemeente Utrecht in de praktijk aan bij het concept van meervoudig sturen;
6. In hoeverre draagt het concept van meervoudig sturen bij aan de realisatie van gemeentelijk beleid ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?

In paragraaf 5.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 5.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leidt in figuur 5.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende criteria en de beoordeling.

Figuur 5.1 Normen en criteria ‘resultaten en meervoudig sturen’.





5.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. In de Utrechtse praktijk zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kunnen we niet vaststellen of en hoe meervoudig wordt gestuurd.

2. De aanpak van de gemeente en inzet van instrumenten in projecten is slecht navolgbaar en projectgebonden. Dit bemoeilijkt leren en verantwoorden.

5.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

5.2.1 ELEMENTEN VAN MEERVOUDIG STUREN ZIJN IN DE PRAKTIJK HERKENBAAR, MAAR ONDUIDELIJK IS OF OOK MEERVOUDIG WORDT GESTUURD

In de Utrechtse praktijk zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kunnen we niet vaststellen of en hoe meervoudig wordt gestuurd.

In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ uit 2018 werd aangekondigd dat de gemeente Utrecht haar regierol in het ruimtelijk domein zou invullen via meervoudig sturen (zie hiervoor paragraaf 2.2). Deze aanpak sloot aan bij de voorgestelde aanpak zoals die in 2017 in het Actieplan Middenhuur was omschreven als “*een combinatie van ambitie, stimuleringsmaatregelen en constructief overleg*”[79]. Meervoudig sturen zou ook moeten

[79] Gemeente Utrecht (2017), *Actieplan Middenhuur*, p. 72.

bijdragen aan een meer gestructureerde en meer gerichte manier van werken in vaak complexe woningbouwprojecten[80]. Om dit mogelijk te maken zou de organisatie hierop aangepast worden en zouden extra middelen ter beschikking worden gesteld[81].

Meervoudig sturen zoals de gemeente Utrecht dat hanteert, is gebaseerd op een notie die door bestuurskundigen van de TU Delft is ontwikkeld. Zoals we in paragraaf 2.2 uiteen hebben gezet moet een gemeente een aantal zaken op orde hebben om meervoudig te kunnen sturen. Het gaat dan om (kennis over) beschikbaar instrumentarium, samenwerking met marktpartijen, organisatorische capaciteit, et cetera. Dat wordt ook wel 'de basis op orde' genoemd.

Vervolgens komt binnen concrete projecten meervoudig sturen tot stand. Op basis van de literatuur over de notie hebben we een aantal criteria ontwikkeld waaraan meervoudig sturen in de praktijk zou moeten voldoen:

1. Er is een nulmeting uitgevoerd: elk project kent zijn eigen specifieke kenmerken en uitdagingen. Om de gemeentelijke inzet te kunnen bepalen is het van belang dat één en ander goed in kaart is gebracht;
2. Mede op basis van die nulmeting vindt vooraf een expliciete afweging plaats over de inzet van instrumenten binnen een project;
3. Omdat het bij woningbouw of gebiedsontwikkelingen vaak gaat om ingewikkelde projecten, waar veel belanghebbenden bij zijn betrokken, verwacht je bij de inzet van instrumenten een spreiding over de vier kwadranten van het meervoudig sturen;
4. Ook daardoor kent elk project zijn eigen, beredeneerde instrumentenmix;
5. De inzet van instrumenten wordt periodiek gemonitord. Daar waar nodig vindt op basis daarvan aanpassing of bijsturing plaats.

Hieronder geven we onze bevindingen weer over de wijze waarop deze aanpak in de praktijk werkt en uitwerkt.

Ten aanzien van 'de basis op orde' hebben we in Hoofdstuk 2 vastgesteld dat de gemeente Utrecht in verschillende beleidsdocumenten ambities ten aanzien van de ontwikkeling van het midden(huur)segment heeft geformuleerd. We concludeerden over de beleidsambities ten aanzien van het middensegment en middenhuur echter dat deze niet concreet en navolgbaar zijn geformuleerd, en dat ze op wijkniveau niet gericht zijn uitgewerkt. Zo kennen niet alle wijken omgevingsvisies, en niet in alle omgevingsvisies zijn ambities navolgbaar uitgewerkt en/of worden tussen ambities duidelijke keuzes gemaakt. Daarnaast hebben we niet kunnen vaststellen of en hoe de gemeentelijke organisatie is aangepast aan de aanpak van meervoudig sturen, en of hieraan daadwerkelijk financiële middelen zijn besteed[82].

[80] Zie bijvoorbeeld Woonvisie 2019, p. 15: '*Om zo veel mogelijk passend aanbod te creëren zetten we onze instrumenten gericht in, ook om ruil te faciliteren. Dat kan per situatie verschillen*'.
[81] Gemeente Utrecht (2018), *Coalitieakkoord Ruimte voor iedereen*, p. 25.
[82] Zoals in het Coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen' was aangekondigd. Zie hiervoor, paragraaf 2.2.

Betrokken projectmanagers, gebiedscoördinatoren en een geïnterviewde programmadirecteur zijn niet bekend met de notie of de toepassing ervan.

Het gebrek aan concrete uitwerking van gemeentebrede ambities heeft in projecten tenminste twee samenhangende effecten: 1) gemeentebrede ambities worden 1:1 van toepassing verklaard op projecten; en 2) projecten krijgen te maken met een stapeling van (uiteenlopende) ambities, die nooit allemaal gerealiseerd kunnen worden. Naast middenhuur kent de gemeente ook een ambitie om het aanbod aan sociale huur tenminste op peil te houden (35% van de totale woonvoorraad). Daarnaast kent de gemeente ambities ten aanzien van verduurzaming, vergroening, publieke ruimte, parkeren, circulair bouwen, verdichten, menging, et cetera. Een betrokkene bij één van de casussen stelt daarover dat "*als je alle ambities van de gemeente zou willen realiseren, nooit een project zal worden gerealiseerd*"[83]. De uitdaging is dan, in de woorden van een betrokken projectmanager, om via een proces van onderhandeling tot een haalbaar project te komen[84]. Op dit laatste komen we in paragraaf 5.2.2 terug.

Om vast te stellen of ook binnen woningbouwprojecten met daarin middenhuur meervoudig wordt gestuurd hebben we de eerdergenoemde criteria getoetst aan de door ons onderzochte casussen. Wij constateren dat niet aan alle criteria wordt voldaan. Zo zien we wel dat binnen de projecten de gemeente Utrecht veel en veel verschillende instrumenten inzet om ambities te realiseren. Deze ingezette instrumenten kunnen ook geplot worden in het kwadrant van meervoudig sturen (criterium 3). Naast de instrumenten die in figuur 2.4 (paragraaf 2.2) worden genoemd zijn dat onder meer:

- Actieplan Middenhuur;
- (Afzien van de) meerwaardeafdracht;
- Gereduceerd grondprijstarief;
- Participatietrajecten met inwoners en omwonenden;
- Overleg om relaties warm te houden.

Het Actieplan Middenhuur is een belangrijk instrument in het gemeentelijk beleid. Over dat Actieplan wordt door alle betrokkenen (binnen en buiten de gemeente) positief geoordeeld. Het Actieplan wordt opgevat als een voorwaardenscheppend, regulerend instrument. "*Het Actieplan geeft duidelijkheid en vergemakkelijkt zo onderhandeling en afstemming over de inpassing van middenhuur in projecten*".

Een ander criterium waaraan tot op zekere hoogte wordt voldaan is het uitvoeren van een nulmeting. Aan de start van een project wordt een intentiedocument opgesteld. Hierin staan alle onderzoeksvragen gedefinieerd over hoe de initiatiefnemer(s) denk(t)(en) alle gemeentelijke stedenbouwkundige ambities in het project te kunnen realiseren. Dit document

[83] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview extern betrokkene*.
[84] Rekenkamer Utrecht (2022). *Rondetafelgesprek betrokkenen gemeente Utrecht*.

kan worden opgevat als een nulmeting (criterium 1) bij de start van een project: wat treffen we hier aan en wat zijn de uitdagingen van het gebied? Uiteindelijk resulteren keuzes die met name in het SPvE en in anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.

Wat we niet hebben gezien in de casestudy's, zijn andere (structurerende) criteria van het meervoudig sturen zoals het maken van een expliciete afweging over de inzet van instrumenten (criterium 2), resulterend in een projectgebonden beredeneerde instrumentenmix (criterium 4) waarop periodiek wordt gemonitord (criterium 5).

Aan een aantal criteria van meervoudig sturen wordt dus zeker voldaan. Zo zet de gemeente verschillende en verschillende typen instrumenten in. Er is sprake van een gemeentebreed beleidskader dat richting geeft aan de opgave ten aanzien van het middensegment. We hebben echter ook vastgesteld dat dit beleidskader op onderdelen onvoldoende concreet is uitgewerkt. Daarnaast hebben we niet kunnen vaststellen of en hoe het meervoudig sturen een organisatorische vertaling heeft gekregen, en (onder meer in projecten) wordt toegepast. Dat heeft een aantal gevolgen voor de aanpak in die projecten.

5.2.2 AANPAK IS SLECHT NAVOLGBAAR EN PROJECTGEBONDEN, DAT MAAKT LEREN EN VERANTWOORDEN MOEILIJK

De aanpak van de gemeente en inzet van instrumenten in projecten is slecht navolgbaar en projectgebonden. Dit bemoeilijkt leren en verantwoorden.

Meervoudig sturen is geïntroduceerd als manier om de realisatie van gemeentelijke ambities in de ruimtelijke sfeer beter en meer doeltreffend te organiseren. We hebben hiervoor aangegeven dat elementen van meervoudig sturen herkenbaar zijn in de manieren waarop de gemeente te werk gaat. We hebben echter ook vastgesteld dat gemeentebrede ambities onvoldoende en onvoldoende navolgbaar worden geconcretiseerd om goed bruikbaar te zijn op wijk- en projectniveau. Daarnaast concludeerden we dat niet is vast te stellen op welke manier de gemeentelijke organisatie is ingericht op meervoudig sturen. Het ontbreken van uitgewerkte en geconcretiseerde keuzes over ambities en (dus) een gericht plan over de manier waarop de gemeente aan de realisatie daarvan kan bijdragen, leidt in de projecten die we hebben onderzocht tot een slecht navolgbare en projectgebonden werkwijze. Betrokkenen spreken over 'onderhandelingsprocessen' of 'een proces van wheelen en dealen'[85].

In de door ons onderzochte projecten wordt uiteindelijk middenhuur gerealiseerd (al wordt in twee van de vier projecten de ambitie van 25% middensegment niet gehaald). Dat wordt als uitkomst neergelegd in SPvE's en anterieure overeenkomsten. In de projecten die we hebben onderzocht is de mate waarin en de manier waarop uiteindelijk projecten en ambities

[85] Rekenkamer Utrecht (2022). Interviews gemeente Utrecht.

worden gerealiseerd sterk afhankelijk van de manier waarop de gemeentelijke projectmanager opereert. Dat geldt zowel voor afstemming binnen de gemeente – tussen gemeentelijke diensten en met bestuurlijk verantwoordelijken (wethouder) – als voor de afstemming met externe partijen, zoals woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. Maar omdat vooraf onvoldoende duidelijk is wat de gemeentelijke ambitie is op projectniveau, en omdat geen sprake is van een min of meer gestructureerde aanpak om deze ambities te realiseren, is de relatie tussen ambitie, inzet en uitkomst onduidelijk.

Dat is om twee redenen problematisch. Het maakt het moeilijk om inzicht te krijgen in de mate van doelmatigheid en doeltreffendheid van het handelen in projecten: daardoor wordt leren en het op basis daarvan verbeteren van de aanpak bemoeilijkt. Daarnaast wordt verantwoording (intern, maar met name ook richting gemeenteraad) bemoeilijkt. Meer transparantie over inzet (wat willen we realiseren en wat niet) en aanpak (hoe gaan we dat doen) kan de gemeenteraad helpen haar controlerende taak beter en meer doeltreffend uit te oefenen.



Thomas à Kempisplantsoen

6 CASESTUDY'S

In dit hoofdstuk beschrijven we de vier casestudy's waarop de algemene bevindingen zijn gebaseerd. De verschillende paragrafen hebben steeds dezelfde opbouw:

- Achtergrond: korte omschrijving van de geschiedenis van de ontwikkeling en locatie.
- Actuele ambitie voor middenhuur: korte omschrijving van het aantal middenhuurwoningen dat op de locatie gerealiseerd is/ wordt.
- Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden: een korte duiding van de actoren die tijdens het project betrokken zijn (geweest).
- Reconstructie van het proces: een chronologische reconstructie van de wijze waarop het project – en de middenhuurambitie daarin – tot stand is gekomen.
- Sturing door de gemeente: een beschrijving van de manier waarop de ambtelijke organisatie heeft gestuurd om de middenhuurambitie binnen het project te realiseren en de rol van het meervoudig sturen daarbij.

De volgende vier casestudy's komen aan de orde: Thomas a Kempisplantsoen (6.1), De Mix (6.2), Wonderwoods (6.3) en Leeuwesteyn (6.4). Bij twee projecten betreft het (gemeentelijke) grondexploitatie (Wonderwoods en Leeuwesteyn) en twee particuliere initiatieven (de Mix en Thomas á Kempisplantsoen).

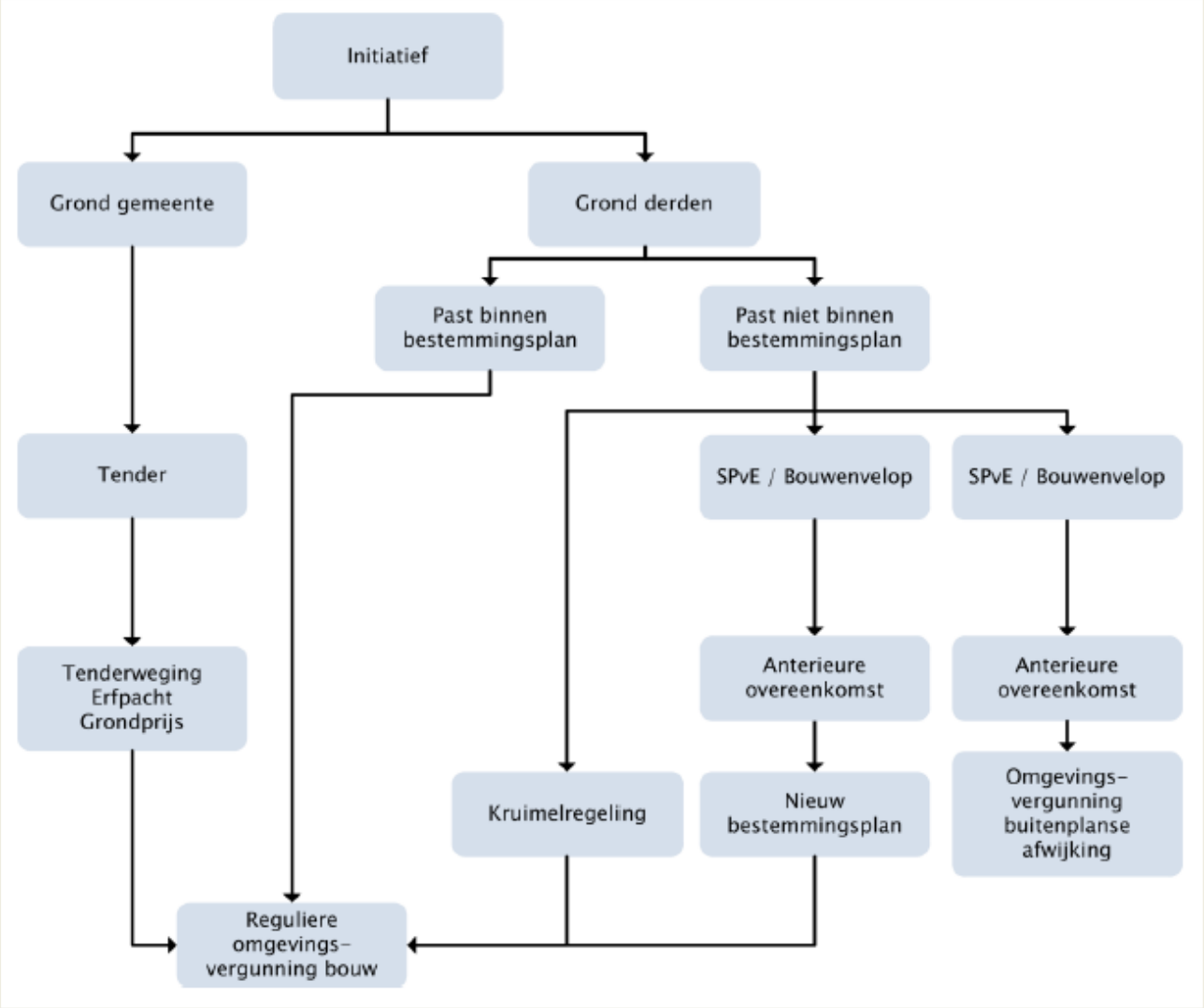
De uitkomsten van deze casestudy's hebben we ook overkoepelend en in samenhang geanalyseerd. De resultaten daarvan hebben we gepresenteerd in hoofdstuk 5.

Additionele duiding Utrechts Planproces
Processen rondom woningbouwprojecten – en termen die daarbij worden gehanteerd – zijn complex. Dit zijn termen die veelvuldig in de casestudyrapporten terugkomen. Daarom lichten we eerst toe hoe woningbouwprocessen binnen de gemeente Utrecht vorm krijgen.

Voor gebiedsontwikkelingen hanteert de gemeente Utrecht het Utrechts Planproces (UPP). Dit stappenplan wordt gevolgd om een ruimtelijk project van idee tot realisatie te brengen. Het stroomschema uit figuur 6.1 vloeit hieruit voort en geeft schematisch weer welk stappen moeten worden doorlopen om van een initiatief tot bouwvergunning te komen. Dit inrichting hiervan verschilt afhankelijk van een aantal variabelen zoals grondeigendom en of het initiatief binnen het bestemmingsplan valt.

Afhankelijk van het type ontwikkeling worden verschillende documenten/instrumenten ingezet zoals een aanbesteding (tender), Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en/of een anterieure overeenkomst. Onze casusreconstructie is mede gebaseerd op deze documenten en worden in de casusrapportages regelmatig besproken. Daarom lichten we dit geheel hieronder verder toe.

Figuur 6.1 Stroomschema Utrechts Planproces en instrumenten[86].



Grondeigendom gemeente

In het geval dat de gemeente grondeigenaar is wordt er vrijwel altijd een tender (aanbesteding) uitgeschreven. Hierbij worden marktpartijen op een competitieve manier uitgedaagd om met het beste plan voor de benutting van de grond te komen. Een plan dat past binnen de gegeven kaders en randvoorwaarden en zo goed mogelijk de Utrechtse ambities voor die plek realiseert[87]. Er is dan al een keuze gemaakt of de grond aan de te kiezen marktpartij wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven. Gemeentelijke grond bestemd voor middenhuurwoningen wordt altijd in erfpacht uitgegeven[88]. In de tender kunnen ook de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur worden opgenomen. Daarna wordt een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwproces afgegeven.

[86] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur*, p. 7.
[87] Gemeente Utrecht (2021). *Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte*, p. 2.
[88] Gemeente Utrecht (2021). *Grondprijzen 2021*, p. 17.

Grondeigendom externe partij
In een bestemmingsplan is vastgelegd wat er met een stuk grond mag gebeuren. Wanneer het plan van de initiatiefnemer volledig binnen het bestemmingsplan valt wordt een reguliere omgevingsvergunning voor bouw afgegeven. Als het plan niet binnen het bestemmingsplan valt kan in elf gevallen de kruimelregeling worden toegepast. Een kruimelvergunning is een relatief snelle route om van het bestemmingsplan af te wijken, mede omdat het college zonder inbreng van de gemeenteraad de regeling kan toepassen. Vanwege de korte besluitvormingsperiode krijgt de kruimelregeling – mits toepasbaar – de voorkeur boven een wijziging van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van het bestemmingsplan is noodzakelijk wanneer de kruimelregeling niet kan worden toegepast. In dit geval "*(…) gaat de gemeente uit van overleg uitmondend in een anterieure overeenkomst*"[89]. Dit proces begint met het opstellen van een intentiedocument. Hierin staan alle onderzoeksvragen gedefinieerd over hoe de initiatiefnemer(s) denk(t)(en) alle gemeentelijke stedenbouwkundige ambities in het project te kunnen realiseren. Voor middenhuur is dit de gemeentebrede ambitie dat 25% van de woningvoorraad tot het middensegment behoort in 2040.

Via een onderhandelingsproces over welke ambities in welke mate in het project worden gerealiseerd komt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) tot stand. Hierin wordt onder andere de geplande segmentering binnen het woonprogramma en (wanneer van toepassing) het aantal winkels en voorzieningen opgenomen. Het SPvE wordt ondersteund door een anterieure overeenkomst waarmee afspraken tussen de gemeente en de particuliere partij juridisch bindend worden vastgelegd. In het geval van een bouwproject met daarin middenhuur wordt in deze overeenkomst vastgelegd dat de woningen aan de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur moeten voldoen. Daarna wordt het bestemmingsplan gewijzigd of een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken verleend.

6.1 THOMAS À KEMPISPLANTSOEN

6.1.1 ACHTERGROND

Het Thomas à Kempisplantsoen (verder ThàK-plantsoen) is een woonwijk die in 1951 is gerealiseerd. De wijk bestaat uit 178 sociale huurwoningen die worden verhuurd door de corporaties Portaal (66 woningen) en Mitros (112 woningen). De woningen van Mitros worden momenteel door Studentenhuisvesting (SSH) onderverhuurd. Portaal heeft aan haar woningen in 2015 onderhoud gepleegd, zodat deze in ieder geval tot 2025 voldoen voor reguliere verhuur. De grond is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan beide corporaties.

[89] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur*, p. 20.

Het ThàK-plantsoen wordt aan drie kanten begrensd door weg- en/of railinfrastructuur: de Vleutenseweg (zuidwestkant), de Thomas-à-Kempisweg (oostkant) en de straat Thomas-à-Kempisplantsoen (noordkant). Parallel aan de laatste weg loopt de spoorweg vanaf Leidsche Rijn naar Utrecht Centraal. Aan de overzijde van de Vleutenseweg is een bedrijventerrein gevestigd. Van de daar gevestigde bedrijven is vooral Jacobs Douwe Egberts (verder: JDE) als veruit grootste werkgever en vanwege geur- en geluidscontouren (zie hieronder § 5.1.3) relevant.

6.1.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: SPvE) is opgenomen dat in de wijk uiteindelijk minimaal 330 en maximaal 370 woningen zullen worden gebouwd. Daarvan bedraagt het aantal sociale huurwoningen minimaal 278. De huidige woningvoorraad zal in zijn geheel worden gesloopt. Het aantal te realiseren middenhuurwoningen bedraagt minimaal 16% en maximaal 23% van het totaal aantal woningen[90]. In aantallen betekent dit dat in dit segment volgens plan minimaal 52 en maximaal 92 middenhuurwoningen gerealiseerd zullen worden[91].

6.1.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Rondom het plantsoen zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Woningcorporaties** (Mitros en Portaal) – Zij zijn initiatiefnemers in dit project, bezitten de bestaande woningvoorraad en willen die graag vernieuwen. De voorkeursambitie van beide corporaties was het om de bestaande voorraad in zijn geheel door nieuwbouw in de sociale huursector te vervangen, maar wel in een ‘gedifferentieerd programma’[92]. Beide corporaties ambieerden verdichting: de huidige sociale voorraad op het plantsoen moest worden verdubbeld. De belangen van de beide corporaties lopen niet geheel parallel. Vanwege tussentijds onderhoud in 2015 kunnen de woningen van Portaal in ieder geval tot 2025 normaal worden verhuurd. De woningen die door SSH in onderhuur worden verhuurd, vertonen daarentegen grote en toenemende gebreken. Mitros heeft daardoor een groter belang bij een voortvarende herontwikkeling[93];
- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de te bebouwen grond. Deze is in erfpacht uitgegeven aan beide corporaties. De rol van de gemeente is ‘in beginsel’ kaderstellend. Maar onder meer door de samenloop met andere ruimtelijke projecten, zoals de Westelijke Stadsboulevard (verder: WSB), ‘*zal de gemeente nauw*

[90] In de Raadsbrief ‘Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen - nadere toelichting n.a.v. Cie. ROVG 13 jan 2022’ (25 januari 2022 (9694591)) wordt overigens 23% als bovengrens genoemd.

[91] Gemeente Utrecht, Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen, november 2021, p. 18.

[92] Een gedifferentieerd programma betekent dat woningen in verschillende groottes en (dus) huurprijzen worden gerealiseerd.

[93] Rekenkamer Utrecht (2022, *Gesprek extern betrokkene.*

betrokken zijn bij de verdere uitwerking van het plan'[94]. Daarnaast maakt de gemeente algemene meerjarige prestatieafspraken met beide corporaties, onder meer over het te realiseren aanbod van woningen in verschillende segmenten[95];

- **Jacobs Douwe Egberts** – De fabrieken van Jacobs Douwe Egberts (JDE) grenzen aan de westzijde vrijwel direct aan het Thomas-à-Kempisplantsoen. JDE biedt in Nederland aan ruim 2.100 mensen werk, en is daarmee ook voor de gemeente Utrecht een belangrijke werkgever die de gemeente graag voor de stad wil behouden. Met de gemeente zijn in 2006 (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt over geur- en geluidscontouren en in een convenant vastgelegd. Als gevolg van deze afspraken bestaan ruimtelijke beperkingen voor bouwprojecten in de omgeving van de fabriek**;**
- **Bewoners** – Het huidige bewonersbestand bestaat voor een deel uit studenten. Zij huren de woningen die eigendom zijn van Mitros en die door Studentenhuisvester SSH in onderverhuur worden aangeboden. Daarnaast is er een deel 'reguliere' bewoners die bij Portaal een woning huren. De bewoners die via Portaal huren krijgen voorrang ('urgentie') bij het zoeken naar een vervangende sociale huurwoning binnen de gemeente Utrecht. Daarnaast hebben zij voorrang bij de toewijzing van een woning wanneer nieuwbouw aan het Thomas-à-Kempisplantsoen is gerealiseerd;
- **Omwonenden** – Een aantal bewoners, met name uit de buurt Nieuw Engeland die aan de oostelijke kant aan het Thomas-à-Kempisplantsoen grenst, heeft zich in 2017 verenigd om een alternatief op te stellen voor de gemeentelijke plannen rondom de Thomas-à-Kempisweg. De Thomas-a-Kempisweg maakt onderdeel uit van het project WSB. In de plannen van de gemeente zou de Thomas-à-Kempisweg een belangrijke doorgaande weg in de stad blijven. In het alternatief van de groep bewoners, het zogenoemde Fris Alternatief, wordt de Thomas-à-Kempisweg afgesloten voor doorgaand verkeer en veranderd in een buurtpark. Dit alternatief is destijds door de gemeenteraad omarmd.

6.1.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

Oorsprong plan
Plannen om het Thomas-à-Kempisplantsoen te herontwikkelen bestaan al geruime tijd. In 2009 waren er plannen om de bestaande voorraad te slopen en te vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. Die plannen strandden toen op afspraken die waren gemaakt met JDE over geur- en geluidscontouren. Daarnaast bleek het plan financieel onhaalbaar.

In (december) 2017 besluit de gemeenteraad unaniem om in te stemmen met een plan van bewonersvereniging Fris Alternatief om de Thomas-à-Kempisweg af te sluiten voor (doorgaand) verkeer. Op die plek zou een park gerealiseerd moeten worden. De afsluiting van de Thomas-à-Kempisweg opent voor Portaal en Mitros mogelijkheden om alsnog tot

[94]Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen*, november 2021. p. 14.
[95] Zie bijvoorbeeld 'Prestatieafspraken 2022~2026 Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, december 2021(geraadpleegd op: https://www.portaal.nl/over-ons/samenwerkingen/prestatieafspraken/)

herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen te komen terwijl tegelijkertijd bestaande afspraken met JDE over geur- en geluidscontouren gerespecteerd zouden kunnen worden. De afgenomen geluidsbelasting creëert immers mogelijkheden om in het Thomas à Kempisplantsoen woongebouwen te realiseren met een geluidsluwe kant. Daarmee kan de woon- en leefkwaliteit van het gebied in voldoende mate worden geborgd

Middenhuurambitie
Aanvankelijk is de ambitie van beide corporaties om de bestaande bebouwing te slopen en uitsluitend sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Daarbij is een aanmerkelijke verdichting voorzien: in de plannen van de corporaties zou het aantal woningen in het plantsoen verdubbeld moeten worden. Dat is in de eerste plaats nodig om gemeentelijke ambities voor de omvang van de sociale huursector (35% van de totale woningvoorraad in 2040) te kunnen realiseren[96]. Dat betekent dat jaarlijks gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden. Daartoe worden tussen corporaties – die het voorzien in voldoende woningen in deze sector als kerntaak hebben – en gemeente prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast is er een financieel motief om tot verdichting te komen. '*Elke woning minder leidt tot hogere grondkosten per woning. Die hogere kosten leiden binnen het project op andere plekken tot nieuwe vraagstukken over de financiële investeringsruimte in bijvoorbeeld groen, duurzaamheid of architectuur. Afhankelijk van het scenario zullen de extra grondkosten per woning variëren tussen de 3% en 8%*'[97]. Dus hoe groter de verdichting, des te meer middelen vrijvallen om ook andere ambities te realiseren.

Tegelijkertijd streeft de gemeente naar grotere menging in stadswijken en vergroting van het aanbod aan middenhuur. Tegen de achtergrond van de voorgenomen verdichting tot bijna vierhonderd woningen ambieert de gemeente in het ThaK-plantsoen meer pluriformiteit in het woningaanbod. De gemeente wil dat onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn om binnen het Thomas à Kempisplantsoen '*een bijdrage te leveren aan de stadsbrede ambitie om meer middenhuurwoningen te realiseren*'[98]. Uiteindelijk wordt die ambitie ook opgenomen in het 'Ambitie- en uitgangspuntendocument' uit 2020: '*De gemeente hanteert een richtinggevend programma van 75% sociale huur en 25% middenhuur*'[99]. In het SPvE (2022) is die ambitie vervolgens genuanceerd tot een bandbreedte van '*minimaal 16% en maximaal 25%*' middenhuurwoningen[100]. In totaal zullen naar verwachting minimaal 330 en maximaal 370 woningen worden gerealiseerd in de wijk. De hoeveelheid woningen die gebouwd kan worden is mede afhankelijk van de mate waarin in de wijk met 'hoogteaccenten' (in casu

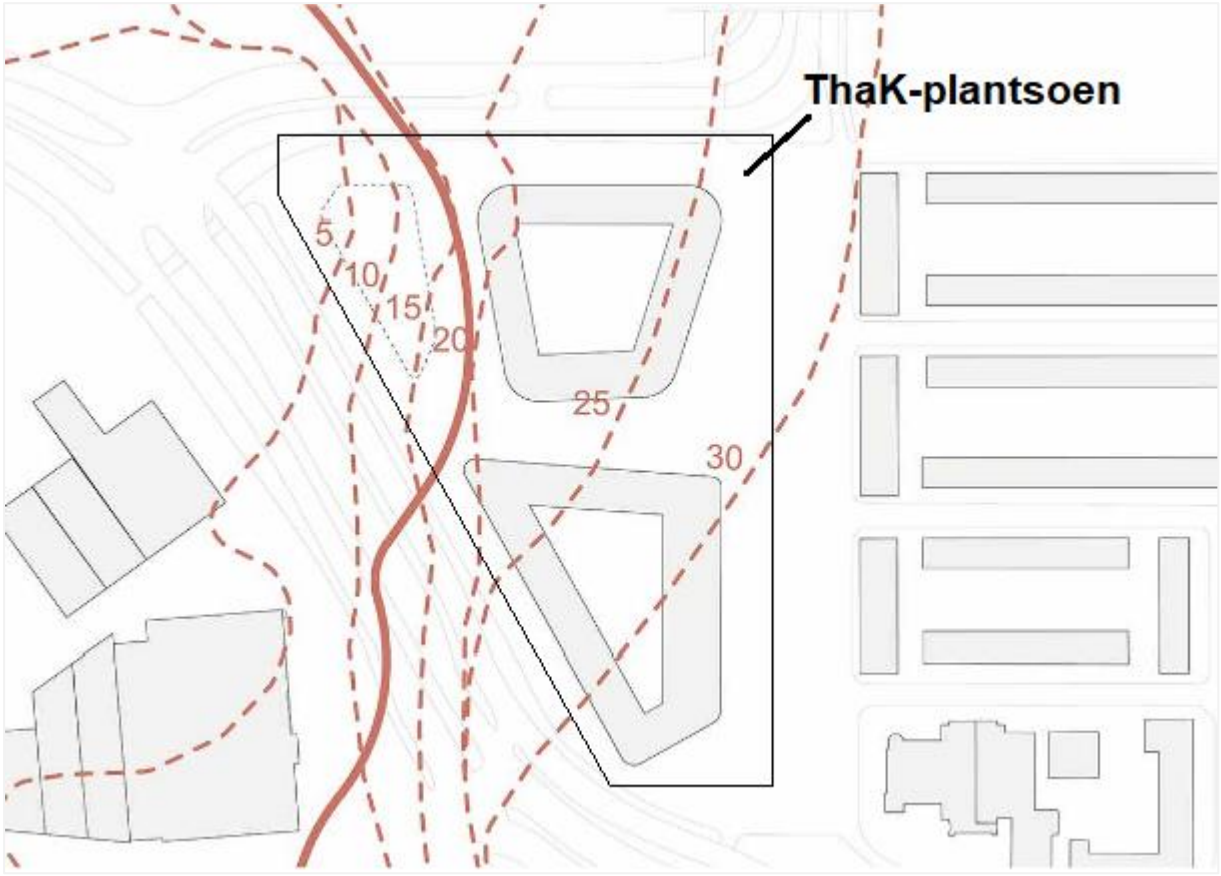
[96] Gemeente Utrecht (2019), *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*. In hetzelfde document wordt overigens ook aangegeven dat onder meer voor het stadsdeel West geldt 'dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen' (p. 28).
[97] Gemeente Utrecht (2022), *Memo 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen* – nadere toelichting n.a.v. Cie. ROVG (kenmerk: 9694591).
[98] Gemeente Utrecht (datum onbekend), *Startdocument herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen* (Versie: 01), p. 11
[99] Gemeente Utrecht (2020), *Ambitie- en uitgangspuntendocument Thomas à Kempisplantsoen*, p. 20.
[100] Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen,* p. 18. Later zal dit percentage worden teruggebracht tot 23 (zie hierboven).

gestapelde bouw) gewerkt kan worden. Eén en ander impliceert dat uiteindelijk minimaal 53 en maximaal 93 middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Afspraken JDE

De mate van verdichting (en daarmee mogelijkheden om middenhuurwoningen te realiseren) is onder meer afhankelijk van geldende afspraken over geur- en geluidscontouren die door de gemeente met JDE in 2006 zijn gemaakt. Op grond van deze afspraken is het realiseren van bebouwing (en de hoogte ervan) in een omtrek van 500 meter rondom de fabriek aan beperkingen gebonden.

Figuur 6.2 De verschillende contouren (rood) en de daaraan gekoppelde maximale bouwhoogte[101].



Uit figuur 6.2 blijkt dat de mogelijkheden om hoger te bouwen toenemen naarmate de contouren verder van JDE af liggen. In het SPvE is een ‘hoogteaccent’ geprojecteerd op het zuidelijke puntje van het zuidblok. Uit het SPvE kan worden afgeleid dat daar drie lagen extra mogelijk zijn (dus maximaal negen lagen). Volgens Mitros en Portaal is dit hoogteaccent noodzakelijk om het gewenste aantal middenhuurwoningen te kunnen realiseren.

[101] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van Gemeente Utrecht: *Thomas à Kempisplantsoen Stedenbouwkundig Programma van Eisen* (2022), p. 21.

Het hoogteaccent is onderwerp van gesprek in het overleg dat de corporaties hebben met de groep omwonenden van Fris Alternatief. In de beleving van Mitros en Portaal stemt de groep vóór de raadsbehandeling van het SPvE mondeling in met het aanbrengen van dit hoogteaccent (de woontoren van negen verdiepingen). Het is een verrassing voor de corporaties als tijdens de raadsinformatiebijeenkomst in december 2021 Fris Alternatief toch tegen het hoogteaccent ageert. Mede als gevolg daarvan neemt de gemeenteraad een motie aan waarin het college wordt opgedragen bij de verdere uitwerking van het plan Thomas à Kempisplantsoen uit te gaan van het realiseren van minimaal hetzelfde aantal sociale en middenhuurwoningen als genoemd in het SPvE '*maar dit in beginsel te doen zonder toren (hoogteaccent) en dus overal een maximale bouwhoogte van zes verdiepingen*'[102]. Om toch het gewenste aantal (middenhuur)woningen te kunnen realiseren oppert de motie om de geplande bebouwing in de noordwesthoek van het plantsoen zes in plaats van vier woonlagen te geven. Hiervoor moeten de zogenaamde 'hapjes' (open plekken in het gebouw) worden benut

Die oplossing lijkt echter strijdig te zijn met het convenant dat in 2006 met JDE is gesloten. Na overleg tussen gemeente, corporaties en JDE wordt '*onderzocht in hoeverre het apart beschouwen van de geur- en geluidscontouren de mogelijkheid biedt om ook op deze hoeken tot 6 lagen te kunnen bouwen*'[103]. Hoe zich dat verhoudt tot bestaande afspraken waarin geur- en geluidscontouren worden samengenomen, is onduidelijk.

In dezelfde raadsvergadering zegt de wethouder toe dat met JDE overlegd zal worden in hoeverre het bebouwen van de hapjes in het project mogelijk is in relatie tot het bestaande convenant. Wel stelt het college zich op het standpunt dat het hoogteaccent, zo mogelijk met aanvullende bouw op andere plekken in het project, er moet komen: '*Met het hoogteaccent en de hapjes kunnen er 360 woningen worden gebouwd, met het hoogteaccent zonder hapjes 342, zonder hoogteaccent en met hapjes 348 en zonder hoogteaccent en zonder hapjes 330. Het college stelt voor om voor de en/en-variant te gaan, zodat er zo veel mogelijk woningen kunnen worden gebouwd. Het college vindt dat verantwoord*'[104].

De raad stemt overigens wel in met het SPvE voor het Thomas à Kempisplantsoen. In het SPvE is het hoogteaccent opgenomen, zij het met enige nuancering. '*Het accent op de hoek van de Vleutenseweg en de Thomas-à-Kempisweg kan worden vormgegeven in architectuur en/of hoogte (waarbij het accent maximaal 3 bouwlagen heeft en een footprint oppervlakte van ca. 500m2)*'[105]. Hoe dit voornemen zich verhoudt tot de eerder door de gemeenteraad aangenomen motie wordt niet nader toegelicht.

---

[102] Motie M43 'Woontoren niet groter dan nodig', 3 februari 2022 (aangenomen met 40 voor- en 5 tegenstemmen).
[103] Gemeente Utrecht (2021), Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas-à-Kempisplantsoen, p. 48.
[104] Verslag van raadsvergadering van 3 februari 2022, p. 56. (geraadpleegd op https://ureka.utrecht.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3DUtrecht%26id%3Deffb9479-5960-4f9f-8f4a-d898e1bce0a8)
[105] Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas-à-Kempisplantsoen*, p. 24.

De anterieure overeenkomst waarin afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers (in dit geval Portaal en Mitros) bij het project Thak-plantsoenprivaatrechtelijk worden vastgelegd, is op het moment dat het SPvE wordt vastgesteld door de gemeenteraad al opgesteld[106].

Uit de schriftelijke beantwoording van vragen van de rekenkamer aan JDE blijkt dat *'de gemeente niet langer van plan was een hoogteaccent te realiseren op het zuidelijke deel (tegenover de Gerardus Majellakerk)*'. In dezelfde beantwoording geeft JDE aan dat vanaf '*halverwege 2021 er overleg is geweest over de mogelijke invulling van de 4 naar 6 bouwlagen in de noordwesthoek (de betreffende "hapjes")*'[107].

Wel geeft JDE aan optimistisch te zijn over mogelijkheden om toch tot dichtere en hogere bebouwing te komen in een deel van de wijk waar dat op basis van de afspraken uit 2006 niet zou kunnen. '*Er heeft goed overleg plaatsgevonden tussen JDE en Mitros/Portaal. Naar aanleiding daarvan zien wij in dit specifieke geval mogelijkheden om mee te werken aan het scheiden van de geur- en geluidscontouren. Wij kunnen de gevolgen voor JDE uiteraard pas definitief inschatten wanneer we kennis hebben kunnen nemen van de definitieve plannen*'[108].

Op 7 oktober 2022 deelt het college aan de gemeenteraad mee af te zien van een hoogte-accent. De 12 middenhuurwoningen die in dit hoogte-accent waren gepland zullen nu worden gecompenseerd door een grotere bouwhoogte in de noordwesthoek van het plantsoen, zoals eerder besproken met JDE[109].

Wat de zienswijze van JDE is over dit voornemen is nog niet bekend.

6.1.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

Algemeen

De in het beleid neergelegde ambities zijn richtinggevend voor de manier waarop in projecten door de gemeente wordt gestuurd. Dat geldt ook voor middenhuur in het ThaK-plantsoen. De ambitie van 25% middenhuur wordt 1:1 vertaald naar het project. De gemeente kan deze wens niet dwingend opleggen aan initiatiefnemers Mitros en Portaal. Maar omdat de corporaties voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling in het Thomas à Kempisplantsoen ook afhankelijk zijn van de gemeente (aanpassing bestemmingsplan, realisatie/ aanpassing van ontsluitende infrastructuur), kan de gemeente een dergelijke eis formuleren. De afstemming daarover met de gemeente (die uiteindelijk leidt tot de bandbreedte 16-23%) wordt door betrokken corporaties als een onderhandelingsproces opgevat. Daarbij vinden corporaties dat de gemeente vooral ambities stapelt en daartussen weinig keuzes maakt of prioriteert: menging, verdichting, verduurzaming, parkeren, behoud van economische activiteit (met name JDE) worden even belangrijk gevonden. Uiteindelijk

[106] Gemeente Utrecht (2021), *Anterieure overeenkomst Thomas-à-Kempisplantsoen* (kenmerk: 9425213)
[107] Jacobs Douwe Egberts (2022), *Beantwoording Vraagpunten RKU aan Jacobs Douwe Egberts*
[108] Jacobs Douwe Egberts (2022), *Beantwoording Vraagpunten RKU aan Jacobs Douwe Egberts*
[109] Gemeente Utrecht (2022), *Beantwoording motie Thomas a Kempisplantsoen*, (10509662)

leidt een proces van ‘wheelen en dealen’[110] met de gemeente tot het maken van keuzes en het aanbrengen van prioriteiten. ‘*Als je alle ambities van de gemeente in een project zou willen realiseren, zal nooit een project worden gerealiseerd, stellen externe betrokkenen*’[111]. Ook van de kant van de gemeente wordt onderkend dat het soms lastig is om binnen projecten alle geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

Betekenis Actieplan
Zoals hiervoor aangegeven legt het Actieplan vooral vast wat een middenhuurwoning is. In die zin is het eerder op te vatten als een set van voorwaarden waaraan moet worden voldaan wanneer partijen middenhuur willen realiseren. Volgens de betrokken personen (zowel vanuit de gemeente als van Mitros en Portaal) vervult het Actieplan als voorwaardenscheppend kader zijn functie goed. Het voorkomt dat per project opnieuw onderhandeld moet worden over de voorwaarden waaraan een te realiseren middenhuurwoning moet voldoen.

Meervoudig sturen
De gemeente zet in dit project meerdere (typen) instrumenten in om de ambitie met middenhuur te realiseren. Het Actieplan is een voorbeeld van een regulerend instrument. Met financiële prikkels probeert de gemeente corporaties aan te zetten om bij te dragen (zoals bijvoorbeeld via het afzien van de meerwaardeafdracht). In het participatietraject wordt getracht burgers te betrekken en te informeren over plannen voor het Thak-plantsoen. Met omwonenden uit aangrenzende buurten wordt ook overlegd en worden waar mogelijk afspraken gemaakt. Met JDE zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over geur- en geluidscontouren en vindt geregeld overleg plaats.

Sturing, en daarmee de inzet van verschillende instrumenten, krijgt vooral vorm in een proces van onderhandeling tussen alle betrokkenen[112], waarbinnen ook de rol van de gemeente in dit proces daarbinnen wordt gevormd en eventueel verandert.

6.2 ‘DE MIX’

6.2.1 ACHTERGROND

Vlak aan het spoor in Overvecht Zuid staan zes bouwblokken met sociale huurwoningen die in eigendom zijn van woningcorporatie Mitros. Het gaat om gestapelde bouw (vijf woonlagen) uit 1964-1965[113]. De afgelopen jaren heeft Mitros vier blokken gerenoveerd. Aan de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef staan twee resterende bouwblokken (goed voor tachtig sociale huurwoningen) die niet gerenoveerd zijn en in slechte staat van onderhoud verkeren.

[110] Rekenkamer Utrecht (2022*), Interview betrokkene gemeente.*
[111] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interview extern betrokkene.*
[112] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interviews extern betrokkenen en betrokkenen gemeente*.
[113] Van Riezen & Partners (2021). Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef – De Mix

De twee bouwblokken zijn gesitueerd rondom een plein met speeltoestellen en bomen. Aan het plein liggen ook reeds gerenoveerde gebouwen en een bouwblok van twee woonlagen dat door Mitros in 2020 is verkocht aan woongroep Overhoop. Dit geheel vormt het plangebied voor project 'De Mix'.

De twee bouwblokken worden aan drie kanten begrensd door weginfrastructuur: de Vader Rijndreef (zuidwestkant), Taagdreef (noordwestkant) en Camera Obscuradreef (noordoostzijde). De grond is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan Mitros.

6.2.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: SPvE) is opgenomen dat in 'De Mix' 180 middenhuurwoningen zullen worden gebouwd[114]. Die komen in de plaats van de twee niet gerenoveerde bouwblokken, die gesloopt zullen worden. Daarmee bestaat het woonprogramma volledig uit middenhuur. De woningen voldoen aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur.

'De Mix' is in essentie een 'uitruilproject'. Ontwikkelaar BPD krijgt de kans om middenhuur te ontwikkelen in Overvecht op de plek waar de twee bouwblokken van Mitros gesloopt worden. In ruil daarvoor krijgt Mitros 135 sociale huurwoningen terug op locaties van BPD aan de Oudenoord en de Nieuwe Defensie (Merwedekanaalzone). De planning is dat eind 2022 gestart zal worden met de sloop. In 2023 wordt naar verwachting gestart met de bouw[115].

6.2.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Rondom het plantsoen zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Mitros** – Deze woningcorporatie is één van de initiatiefnemers voor 'De Mix' en is eigenaar van de te slopen bouwblokken. Hoewel in 'De Mix' tachtig sociale huurwoningen verdwijnen, mag Mitros op andere plekken in de stad, op grond van BPD, in totaal 135 van dergelijke woningen terugbouwen. Per saldo neemt daarmee het aantal sociale huurwoningen in de portefeuille van Mitros toe. Dit helpt Mitros om aan de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Utrecht te voldoen[116].
- **BPD** – Deze ontwikkelaar speelt twee rollen in dit project:
    - **BPD Ontwikkeling** – Dit is de gebiedsontwikkelaar binnen BPD en is naast Mitros initiatiefnemer voor 'De Mix'. BPD Ontwikkeling krijgt door de uitruil de kans om middenhuur te ontwikkelen in Overvecht. Het gaat daarnaast ook om het herinrichten van de openbare ruimte.
    - **BPD Woningfonds** – Dit is een belegger binnen de gelederen van BPD. Het fonds heeft als doel om in 2030 15.000 middenhuurwoningen (in Nederland) in haar portefeuille te hebben[117].

[114] Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig programma van eisen*.
[115] Website bouwproject De Mix. Via De Mix: nieuwbouw | Gemeente Utrecht
[116] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros*.
[117] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD*.

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de grond in het gebied. Deze is in erfpacht uitgegeven aan Mitros. De gemeente ziet voor zichzelf vooral een faciliterende rol weggelegd. In het Startdocument worden goede communicatie en een goed participatietraject met de buurt genoemd als gemeentelijke belangen[118].
- **Bewonerscommissie Camera Obscuradreef** – De meeste bewoners aan de Camera Obscuradreef zijn er na de renovaties in 2018 komen te wonen. Een deel van hen heeft zich begin 2019 verenigd in een bewonerscommissie met als aanleiding verzet tegen de bebouwing van het plein in de plannen van 'De Mix'[119].
- **Woongroep Overhoop** – Woongroep Overhoop heeft in 2020 een tweelaags bouwblok aan de noordoostkant van het plein van Mitros gekocht en zelf gerenoveerd[120]. De woongroep had in de tijd van de aankoop informele gesprekken met de gemeente waarin vergroening rondom het bouwblok maar ook het plein aan de Camera Obscuradreef werd besproken. Dat botste met de plannen voor 'De Mix'. Ook Woongroep Overhoop was tegen de bebouwing van het plein[121].

6.2.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

Oorsprong plan
'De Mix' komt voort uit samenwerking tussen Mitros en BPD. Het aanvankelijke idee van deze partijen is om de menging in de gemeente te verbeteren door stadsbreed projecten aan elkaar te koppelen en woonsegmenten tussen die projecten uit te ruilen. Overvecht kent een grote sociale woningvoorraad en een tekort aan woningen in de vrije sector. In Overvecht zouden sociale huurwoningen worden vervangen voor vrijesectorwoningen, terwijl op andere plekken in de stad (met een tekort aan sociale huur) de te slopen sociale huurwoningen zouden worden teruggebouwd[122]. De locatie aan de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef wordt hiervoor geschikt geacht, aangezien de tachtig sociale huurwoningen daar in 2018 al bijna allemaal tijdelijk worden verhuurd. Dat maakt het mogelijk om te kunnen (her)ontwikkelen en meer woningen in andere (duurdere) segmenten aan de buurt toe te voegen[123].

Mitros en BPD besluiten eind 2018 hun plan voor de locatie in te dienen bij de *100 dagen challenge*[124] van de provincie Utrecht onder de titel *Verdichten en differentiëren in Overvecht* en vragen de gemeente aan het project deel te nemen. De gemeente werkt hieraan mee vanuit een faciliterende rol. Vanaf dat moment is het plan een gezamenlijke business case van Mitros, BPD en de gemeente Utrecht[125]. Na de uitdaging van de provincie besluiten zij

[118] BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht.*
[119] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef*.
[120] Website woongroep Overhoop. Via We zijn eigenaar! – Overhoop gaat overhoop! (leveninovervecht.nl)
[121] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop.*
[122] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
[123] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[124] Een wedstrijd voor woningbouwprojecten om het project binnen honderd dagen naar een concreet woningbouwplan met zicht op realisatie te krijgen.
[125] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

gezamenlijk om het project ook daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent ook financiële betrokkenheid van de gemeente Utrecht en ondersteuning bij het uitwerken van de plannen.

Middenhuurambitie

'De Mix' is bedoeld als 'uitruilproject' waarbij de ontwikkelaar en de woningcorporatie locaties en daarbij behorende woonsegmenten uitruilen[126,127]. In het startdocument (2019) worden zowel middenhuur als betaalbare koop (het middensegment) genoemd als alternatief voor de te slopen sociale huurwoningen in Overvecht. De keuze voor het middensegment wordt gelinkt aan gemeentelijke ambities. Zo levert het plan een bijdrage aan het realiseren van de doelstelling om het middensegment tot 25% van de woningvoorraad te laten behoren in 2040, en wordt benadrukt dat het toevoegen van andere segmenten dan sociale huur op deze locatie voor een betere menging in de wijk zorgt[128]. Om dit plan financieel haalbaar te maken zijn zestien tot twintig koopwoningen op het plein voorzien. In totaal gaat het om de bouw van circa 150 woningen in dit project en 135 sociale huurwoningen op andere locaties in de stad[129]. De 150 woningen zijn uit te splitsen in 130 middenhuurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen.

Bewoners tegen bebouwing van het plein

Het plan voor 'De Mix' is in mei 2020 aan de buurtbewoners gepresenteerd. Het doel van de bijeenkomst is om ideeën op te halen uit de buurt en mensen te werven voor het verdere participatietraject[130,131]. De presentatie valt echter niet in goede aarde bij de buurtbewoners. Zij zijn gestart met een initiatief voor vergroening van het plein aan de Camera Obscuradreef. Daarnaast is voor de bewoners het plein een belangrijke ontmoetingsplek in de buurt[132]. Zij zijn daarom tegen dit voornemen om het plein te bebouwen. Ook woongroep Overhoop wil het plein graag behouden en vergroenen[133]. Naar aanleiding van de plannen en de reacties van omwonenden stelt de gemeenteraad schriftelijke vragen over het project aan het college[134]. In de periode na de presentatie van het plan volgt een participatietraject waarbij bewoners mee kunnen denken over de invulling van het plangebied. Voor BPD, Mitros en de gemeente wordt duidelijk dat zij op zoek moeten naar een alternatief plan zonder bebouwing op het plein. Dit zet de financiële haalbaarheid van het project onder druk[135,136,137].

---

126 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
127 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
128 Volgens de Woonvisie (Gemeente Utrecht, 2019) moet de sociale voorraad in Overvecht afnemen en de voorraad in het middensegment toenemen. Door de te slopen sociale huurwoningen terug te bouwen op andere plekken in de stad waar de sociale huurvoorraad toe moet nemen, zou er een betere menging in de stad moeten ontstaan.
129 BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht*, p. 7.
130 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
131 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeentelijke organisatie*.
132 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef*.
133 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop*
134 Gemeente Utrecht (2019). Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2019, nummer 234.
135 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
136 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeentelijke organisatie.*
137 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.

Nieuw plan: alleen middenhuur
Gedurende het participatietraject dragen bewoners een alternatieve optie aan; namelijk het toevoegen van een extra bouwlaag aan de drie terug te bouwen flats/blokken. Uit berekeningen met de grondwaarde van betaalbare koop en middenhuur blijkt dat door het realiseren van middenhuurwoningen met een hogere opbrengst gerekend kan worden in de businesscase. Het BPD woningfonds is bereid te fungeren als belegger en de rendementseisen naar beneden bij te stellen[138,139]. Het draagvlak voor extra bouwlagen en de inzet van het woningfonds leiden uiteindelijk tot de keuze voor een plan met honderd procent middenhuur, waarbij het aantal woningen ten opzichte van het eerdere plan wordt verhoogd (van ongeveer 150 naar 180 woningen op de locatie). De koopwoningen op het plein komen te vervallen[140].

Ondanks het feit dat middenhuur een voordeligere optie blijkt en zowel BPD Ontwikkeling als het BPD Woningfonds een lager rendement accepteren, is de businesscase financieel niet rond te krijgen. Om het plan toch door te laten gaan, hebben de gemeente Utrecht en Mitros de volgende concessies gedaan:

- De gemeente ziet af van de meerwaardeafdracht op de grond. Om middenhuur te realiseren op de locatie moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Grond met een middenhuurbestemming is meer waard dan grond met een sociale huurbestemming. Normaal gesproken moet de woningcorporatie dit verschil aan de gemeente betalen[141].
- Mitros heeft een afslag gemaakt op de inbrengwaarde van haar twee te slopen flats[142].

6.2.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

Algemeen
De samenwerking tussen BPD en Mitros voor het uitruilplan is niet direct door sturing van de gemeente ingegeven. Mitros en BPD hebben zelf het initiatief tot het plan genomen. Het plan sluit wel volledig aan op de door de gemeente gestelde kaders. De uitruil van woonsegmenten in ‘De Mix’ past naadloos op de vijf speerpunten in het Stadsakkoord Wonen[143], in het bijzonder de groei van het middensegment. Ook past het bij de richting waarin de woningvoorraad in Overvecht zich zou moeten ontwikkelen zoals gedefinieerd in de Woonvisie (2019), namelijk een afname van sociale huur en toename van middenhuur en betaalbare koop[144]. De sociale huur komt terug in de wijken waar het aandeel sociale huur

[138] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros.*
[139] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[140] Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig programma van eisen*.
[141] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[142] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
[143] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen.*
[144] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.

omhoog moet. Daarnaast is in het Startdocument vastgelegd dat de middenhuurwoningen voldoen aan de voorwaarden in het Actieplan Middenhuur[145].

Om die reden is de gemeente enthousiast over het plan en wil zij de gevraagde faciliterende rol vervullen[146]. Dit betekent dat de gemeente, Mitros en BPD in gesprek gaan over hoe de concrete plannen gerealiseerd kunnen worden. De grond waarop de woningen staan is eigendom van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente van de ontwikkelaar en woningcorporatie vragen om aan de gestelde kaders te voldoen. Dat geldt ook voor andere ambities, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren of duurzaamheid.

Betekenis Actieplan

Het Actieplan Middenhuur is voor het initiatief tot 'De Mix' besproken met partijen die deel uitmaken van het Development Network Utrecht (DNU), waaronder BPD en Mitros. Zij wisten daardoor dat de middenhuurwoningen in 'De Mix' aan de voorwaarden uit het Actieplan moesten voldoen[147]. Volgens de vertegenwoordigers van zowel Mitros, BPD en de gemeente Utrecht vervult het Actieplan als voorwaardenscheppend kader zijn functie goed. Het plan creëert een gelijk speelveld tussen marktpartijen[148] en voorkomt dat per project opnieuw onderhandeld moet worden over de voorwaarden waaraan een te realiseren middenhuurwoning moet voldoen[149].

De geïnterviewde medewerkers van de gemeente, Mitros en BPD geven allemaal aan dat zij zich extra hebben ingespannen om 'De Mix' te laten slagen, omdat zij geloven in het uitruilprincipe, het project aansluit bij de gemeentelijke ambities en er onderling een hoge mate van vertrouwen is[150,151,152]. Het knelpunt zat in de financiële haalbaarheid. Dat is terug te zien in de concessies die door de drie partijen zijn gedaan. Volgens BPD zou 'De Mix' in de huidige tijd niet meer kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Dit komt met name door de stijgende bouwkosten waardoor het project minder rendabel wordt[153].

Meervoudig sturen

We hebben het sturen door de gemeente getoetst aan de door ons ontwikkelde criteria voor meervoudig sturen (zie paragraaf 5.2.1). Voor 'De Mix' is geen nulmeting uitgevoerd en er is geen expliciete afweging over de inzet van beleidsinstrumenten in het project. Er is dus ook geen beargumenteerde instrumentenmix die wordt gemonitord. Hieruit concludeert de

[145] BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht*.
[146] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht.*
[147] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[148] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD*.
[149] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[150] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[151] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros*.
[152] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[153] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*

rekenkamer dat er geen sprake is van meervoudig sturen volgens het model van de TU Delft.

In de praktijk wordt wel ‘meervoudig’ gestuurd; de gemeente geeft aan de verschillende instrumenten van de kwadranten toe te passen. Dat is niet vanuit het model van meervoudig sturen maar vanuit de bestaande werkwijze.

De gestelde kaders zoals het Actieplan Middenhuur zijn voorbeelden van harde sturing op afstand (reguleren). De concessie die de gemeente heeft gedaan op de meerwaardeafdracht is een financieel instrument (stimuleren). De gemeente, Mitros en BPD geven aan dat zij alle drie veel geïnvesteerd hebben in hun onderlinge samenwerking, hierbij gaat het om zachte sturing (richting geven en verbinden). Uit de reconstructie van het proces (paragraaf 1.4) blijkt dat de kaders voor middenhuur voldoende effectief waren, de gemeente hoefde niet bij te sturen op de realisatie van middenhuur als segment in ‘De Mix’ of op het aantal woningen. De gemeente heeft zich constructief opgesteld om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

De gemeente heeft actiever gestuurd op de realisatie van verschillende andere gemeentelijke ambities, zoals parkeren, duurzaamheid en stedenbouwkundige ambities. Zowel Mitros als BPD geven aan dat zij een stapeling van ambities ervaren vanuit de gemeente. Zij ervaren het als ondoenlijk om al deze ambities binnen ‘De Mix’ te realiseren. Daar is de gemeente ook van doordrongen. De gemeente probeert de ambities intern zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en extern door gesprekken en onderhandelingen zoveel mogelijk ervan te realiseren[154,155,156].

Vanuit het perspectief van bewoners stuurt de gemeente onvoldoende op de betekenis van ‘De Mix’ voor de buurt en laat zij het plan te veel over aan Mitros en BPD. Buurtbewoners vinden de rol van de gemeente te terughoudend. Zij zijn van mening dat de gemeente zou moeten sturen op het behoud van groen, openbare ruimte en een sociale ontmoetingsplek voor de toch al dichtbevolkte buurt. Uit het oogpunt van leefbaarheid had de gemeente het plan voor bebouwing van het plein kunnen afwijzen. Ook vragen bewoners zich af of de gemeente niet meer zou moeten sturen op het realiseren van betaalbare koop. Koopwoningen zouden zorgen voor meer binding van de bewoners met de buurt. Nu het nieuwe plan uit uitsluitend middenhuur bestaat, zetten bewoners vraagtekens bij de voordelen van dit plan tegenover renovatie van de bestaande bouwblokken[157,158].

[154] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[155] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[156] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros.*
[157] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef.*
[158] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop.*

6.3 WONDERWOODS

6.3.1 ACHTERGROND

Tot het begin van deze eeuw werd voorzien dat in het Stationsgebied Utrecht met name kantoorvastgoed zou worden gerealiseerd en dat het zich zou ontwikkelen als een 'central business district': een locatie met voornamelijk kantoren, met weinig of geen woningen en plekken om culturele activiteiten te ontplooien[159]. Realisatie van deze plannen werd vooral aan marktpartijen overgelaten. Onder invloed van een aantal ontwikkelingen veranderden in de loop der jaren de opvattingen over de inrichting van het gebied: er kwam meer aandacht voor onder meer duurzaamheid en voor het (meer) realiseren van een (gemengd) woonprogramma juist in het stadscentrum[160]. Daarbij speelde ook mee dat in dezelfde periode sprake was van een veranderende bestuurlijke kijk op de aanpak van het gebied. Er zou minder aan de markt zelf overgelaten moeten worden, en het lokaal bestuur zou zelf meer visie moeten ontwikkelen op het gebied[161].

Eén en ander leidde in 2017 tot de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. In deze Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat voor de twee deelgebieden '*wordt gestreefd naar een mix van koopwoningen en huurwoningen. Voor de huurwoningen gaat het niet alleen om vrije sector huur in verschillende categorieën maar ook om kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, studentenwoningen en een substantieel deel woningen met een middenhuur*'[162]. Met wat toen nog het Healthy Urban Quarter heette wilde de gemeente een project realiseren waarin werken en wonen op een goede manier gemengd zouden kunnen worden. Het project zou ook moeten passen in de gemeentelijke doelstelling 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Uiteindelijk zou dit het project Wonderwoods worden.

6.3.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

Op 12 juni 2020 is een gronduitgifte-overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Utrecht en Wonderwoods Development B.V.[163]. In de overeenkomst is in art. 9.1 opgenomen dat het '*Bouwplan 60 woningen [heeft] in het middenhuur segment, voor welke woningen de kaders en regels zijn opgenomen in het op 7 december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Actieplan Middenhuur*'[164]. Daarbij is opgenomen dat '*ter voorkoming van leegstand Erfpachter gerechtigd [is] om naar eigen inzicht de verdeling van de 60 middenhuurwoningen over het complex gedurende de exploitatie te wijzigen met dien verstande dat artikel 4 lid 1 ('60 woningen in de categorie middenhuur') van overeenkomstige toepassing is*'.

---

[159] Gemeente Utrecht (2003). *Masterplan Stationsgebied Utrecht*.
[160] Gemeente Utrecht (2015), *Besluitenhistorie Projectorganisatie Stationsgebied*.
[161] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[162] Gemeente Utrecht (2017). *Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein*, p. 60.
[163] Een consortium bestaande uit G&S Vastgoed en VolkerWessels Bouw.
[164] Gemeente Utrecht (2020), *Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Healthy Urban Quarter nu bekend als Wonderwoods*, p. 16.

6.3.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Bij casus Wonderwoods zijn drie partijen betrokken:

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de grond waarop Wonderwoods wordt gerealiseerd. In een tenderprocedure is door de gemeente G&S Vastgoed als ontwikkelaar geselecteerd. De grond wordt in erfpacht uitgegeven;
- **G&S Vastgoed** – G&S Vastgoed is een ontwikkelaar die sinds 40 jaar vooral op de markt van het commerciële (kantoor-)vastgoed in Amsterdam actief is. Na de kredietcrisis (rond 2010) is de keuze gemaakt om het werkdomein uit te breiden naar de overige drie van de G4-steden. Daarbij werd de focus verschoven naar multifunctioneel vastgoed (waarvan Wonderwoods een voorbeeld is). G&S Vastgoed heeft met de gemeente Utrecht een gronduitgifte-overeenkomst afgesloten op basis van een afgegeven omgevingsvergunning.
- **a.s.r. Real Estate** – a.s.r. Real Estate (verder: a.s.r.) investeert namens institutionele beleggers in vastgoed. In het woningfonds van a.s.r. zitten ongeveer 5000 woningen. Het grootste deel daarvan bestaat uit middenhuurwoningen. Het woningfonds kent twaalf aandeelhouders (allen pensioenfondsen). a.s.r. gaat onder meer de zestig middenhuurwoningen in Wonderwoods realiseren. Vanuit haar maatschappelijke taakopvatting vindt a.s.r. het belangrijk dat voldoende betaalbare (huur-)woningen beschikbaar blijven.

6.3.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

In oktober 2016 is de tenderprocedure voor de ontwikkeling van het perceel Kop Beurskwartier gestart met een aankondiging van deze ontwikkeling op de Expo Real in München. De gemeente Utrecht heeft aan de hand van een procesbrief de ambities en randvoorwaarden van de mogelijke ontwikkeling op het perceel uitgevraagd. In deze brief werd onder meer gevraagd om een plan met een gevarieerde woningmix, waarbinnen sprake moest zijn van diverse typen woningen voor verschillende soorten bewoners. '*Uiteraard moet het te realiseren woonprogramma aansluiten op de marktvraag in Utrecht (waaronder ook gezinsappartementen en de categorie sociaal)*'[165].

De kavel bood veel mogelijkheden: voldoende plaats voor bijvoorbeeld kantoorruimtes, wonen, een cultureel programma, musea en een stedelijke plint. Er is uiteindelijk gekozen voor een beperkte, onderhandse aanbesteding. Geselecteerde marktpartijen werden uitgenodigd om met voorstellen voor de kavel te komen. Daarvoor bleek veel belangstelling te bestaan. Waar normaal sprake was van tien uitgewerkte aanmeldingen, waren dat er voor dit project twintig[166]. Van deze twintig zijn vier partijen geselecteerd om via een dialoogfase tot een schetsontwerp te komen. Al deze partijen kwamen met ideeën die pasten binnen de visie van de gemeente, maar uiteindelijk is de keuze gevallen op de bieding van G&S Vastgoed met de naam Wonderwoods[167]. Een element uit het plan Wonderwoods was de

[165] Gemeente Utrecht (2016). *Procesbrief Healthy Urban Quarter*, p. 4.
[166] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[167] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interview gemeente Utrecht*.

opname van woningen bestemd voor zogenoemde key workers (key worker housing, voor bijvoorbeeld agenten, verpleegkundigen, onderwijsgevenden). Key worker komt goeddeels overeen met wat door de gemeente als het midden(huur)segment wordt aangemerkt.

De combinatie van een voor ontwikkelaars zeer gewilde plek in de stad en de aard van de procedure (tender) zorgde in het geval van Wonderwoods tot een stapeling van veel ambitie waartussen niet gekozen werd. In de waarneming van een externe betrokkene hebben de gemeentelijke programmadirecteur en projectmanager belangrijk bijgedragen aan het uiteindelijk tot stand komen van een werkbaar definitief ontwerp[168]. Geprobeerd is om tot een integrale afweging te komen tussen verschillende ambities. Het is niet mogelijk op elk afzonderlijk vlak uit te blinken, zolang het grote geheel maar aan de verwachtingen voldoet[169]. Daarbij is een goede afstemming tussen projectmanager, programmadirecteur en wethouder cruciaal. In dit project is dat volgens projectmanager en programmadirecteur goed gegaan[170].

Op de middenhuurwoningen zijn de bepalingen van het Actieplan Middenhuur van toepassing verklaard. In dit project is ook de bepaling opgenomen dat de verhuurder mag bepalen welke woningen op enig moment in het segment middenhuur verhuurd zullen worden, ook afhankelijk van de (aard van de) vraag. Daarbij geldt altijd dat minimaal 60 woningen in het middenhuursegment aangeboden moeten worden.

Wonderwoods leidt tot discussie in de gemeenteraad, met name omdat het niet voorziet in sociale huurwoningen en het streefpercentage in dat segment voor het stationsgebied niet gehaald dreigt te worden. De wethouder zegt toe met een brief te komen waarin mogelijkheden worden verkend aan de hand waarvan alsnog kan worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen in dit gebied[171].

6.3.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

Werking Actieplan Middenhuur
Hoewel de tenderprocedure waaruit Wonderwoods ontstond plaatsvond voordat het Actieplan Middenhuur werd vastgesteld, is in de gronduitgifte-overeenkomst bepaald dat de bepalingen van het Actieplan van toepassing zijn op de zestig middenhuurwoningen. In algemene zin zijn betrokkenen vanuit de gemeente blij met het Actieplan Middenhuur zoals dat in 2017 is vastgesteld. Dat Actieplan geeft duidelijkheid en vergemakkelijkt zo onderhandeling en afstemming over de inpassing van middenhuur in projecten. Daarbij helpt het dat het Actieplan in 2017 is opgesteld samen met marktpartijen. Volgens betrokkenen (binnen en buiten de gemeente) bestaat wel het gevaar dat politieke wensen leiden tot een verdere stapeling en aanscherping van bepalingen in het Actieplan. Die aanscherpingen

[168] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview externe betrokkene.*
[169] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[170] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[171] Gemeente Utrecht (2020). *Verslag gemeenteraadsvergadering 18 juni 2020*.

maken het moeilijker om samen met marktpartijen effectief te werken aan ambities ten aanzien van het middensegment. Daar komt mogelijk aanvullende regelgeving van de rijksoverheid bij. Het is cruciaal dat die stromen van regelgeving voor marktpartijen voorspelbaar en werkbaar blijven.

a.s.r. rapporteert over de exploitatie van de woningen aan de gemeente. Regelmatig zal moeten worden aangetoond dat zestig woningen in het pand daadwerkelijk in het middensegment worden/zijn verhuurd. Over de precieze manier van monitoring en handhaving is a.s.r. nog in gesprek met de gemeente Utrecht.

Meervoudig sturen
Meervoudig sturen wordt als notie niet herkend bij gemeentelijke betrokkenen. Ook in dit project worden wel uiteenlopende (typen) instrumenten ingezet – zowel publiek- als privaatrechtelijke - om gemeentelijke ambities te realiseren. Bestuurlijke keuzes maken wel dat de inzet van verschillende instrumenten wordt beperkt. Zo gold tot voor kort de regel dat de gemeente geen actief grondbeleid voert[172]. Het realiseren van bouwprojecten en gemeentelijke ambities daarbinnen wordt door betrokkenen vooral gezien als een proces van ‘wheelen en dealen’. In deze casus vervullen programmadirecteur en projectmanager daarbij een belangrijke constructieve rol. Ook marktpartijen zijn van mening dat dat in dit project goed gaat. Daarbij is het wel belangrijk om altijd transparant te blijven over de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces. Sturingsprincipes zoals meervoudig sturen zouden daarbij kunnen helpen[173].

6.4 LEEUWESTEYN

6.4.1 ACHTERGROND
De buurt Leeuwesteyn is een nieuw te bouwen buurt die samen met Leidsche Rijn Centrum de verbindende schakel tussen Leidsche Rijn en Utrecht (de bestaande stad) vormt. De Dafne Schippersbrug en Leeuwesteyn verbinden de stadsdelen aan elkaar. Het stedenbouwkundig plan beschrijft een wijk die zal bestaan uit circa duizend woningen[174].

Leeuwesteyn bestaat in totaal uit 24 bouwvelden. Deze casus gaat specifiek over de bouwvelden 13b en 14a, omdat dit de velden binnen Leeuwesteyn zijn waar middenhuur wordt gerealiseerd. Deze bouwvelden liggen aan weerszijden van de Dafne Schippersbrug aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal.

6.4.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR
In de uitgifteovereenkomsten van de bouwvelden staan de volgende afspraken over middenhuur:

[173] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[174] Gemeente Utrecht (2016). *Stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, Utrecht*.

- Op bouwveld 13b komen circa zeventig woningen waarvan minimaal vijftig in het middenhuursegment.
- Op bouwveld 14a komen circa zeventig woningen waarvan minimaal 45 in het middenhuursegment;

In de overeenkomsten is opgenomen dat de middenhuurwoningen moeten voldoen aan de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur[175,176,].

6.4.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

In deze casus zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente is eigenaar van de grond in Leeuwesteyn. De gemeente wil op deze plek een stedelijke, groene en duurzame buurt realiseren. Specifiek voor bouwvelden 13b en 14a geldt dat de gemeente inzet op een gedifferentieerde woonwijk qua segmenten en doelgroepen[177,178].
- **Plegt-Vos en CBRE**– Plegt-Vos is de ontwikkelaar van bouwveld 13b en CBRE is de daarbij betrokken belegger. Plegt-Vos is een ontwikkelende bouwer en ervaren in bouwen op de domeinen wonen, zorg en (incidenteel) hotels. Belegger CBRE heeft een woningfonds en neemt zowel de middenhuurwoningen als de duurdere vrije sector huurwoningen op bouwveld 13b af. CBRE belegt in opdracht van onder andere pensioenfondsen en kiest al langere tijd om te investeren in middenhuur. In dit segment kan langjarig worden geëxploiteerd tegen een gematigd risicoprofiel.
- **Trebbe en Syntrus Achmea Real Estate & Finance (SAREF)** – Trebbe is de ontwikkelaar van bouwveld 14a en SAREF de belegger die de middenhuurwoningen afneemt. Trebbe is een ontwikkelaar die verschillende woonsegmenten realiseert. Het bedrijf is medeondertekenaar van het Stadsakkoord Wonen en verbindt zich daarmee aan het speerpunt van de gemeente Utrecht om meer woningen in het middensegment te realiseren. SAREF belegt in opdracht van een pensioenfonds en prefereert woningen in het middenhuursegment vanwege de stabiele inkomstenstroom die de woningen opleveren tegen een laag risico.

6.4.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

Oorsprong plan

In 2006 is de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn vastgesteld met daarin het programma voor Leeuwesteyn. Het zou een woonwijk worden met 1.050-1.150 woningen en een stedelijke en stenige uitstraling. De wijk zou voor het grootste deel uit middeldure en dure koopwoningen bestaan en ook een behoorlijk deel sociale huur bevatten. Een klein deel

[175] Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht, bouwveld 13b.*
[176] Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht, bouwveld 14a*.
[177] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
[178] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*

is bestemd voor sociale koop en beleggershuur[179]. Van middenhuur als categorie werd toen nog niet gesproken.

Vanwege de crisis van 2008-2013 is de ontwikkeling uitgesteld. Er is voor gekozen om eerst de toen lopende plannen gerealiseerd te krijgen. In 2013 is gestart met de planvorming middels een startdocument en het opstarten van de Europese aanbesteding voor een stedenbouwkundig bureau. In 2014 is gestart met opstellen van het stedenbouwkundig plan[180].

Dit stedenbouwkundig plan wordt in 2016 door de raad vastgesteld. In dit plan staat aangegeven dat de eerdere uitgangspunten voor Leeuwesteyn worden aangepast. Het stedelijke karakter blijft, maar het stenige karakter wordt vervangen door een ruim opgezette buurt met veel groen. De circa 975-1100 woningen moeten duurzaam zijn en de buitenruimte moet uitnodigen tot bewegen. Er komen meer betaalbare eengezinswoningen en minder gebouwd parkeren (parkeeroplossingen waar een gebouwstructuur voor nodig is). In dit plan worden geen aantallen woningen per woonsegment genoemd. De gemeente wil flexibiliteit in het programma houden zodat de invulling aangepast kan worden aan de marktsituatie[181].

Middenhuurambitie
Voor Leeuwesteyn geldt dat de ambitie voor middenhuur gedurende de gebiedsontwikkeling is ontstaan. De categorie middenhuur bestond ten tijde van de ontwikkeling van de Ontwikkelvisie Centrale Zone Leidsche Rijn in 2006 immers nog niet. De gemeentelijke organisatie geeft aan dat nieuwe ambities in Leeuwesteyn verwerkt worden in de deelgebieden die nog in ontwikkeling zijn (of die nog ontwikkeld moeten worden), mits dat ruimtelijk en financieel inpasbaar is. Bij de vaststelling van de actualisatie van het Actieplan Middenhuur in december 2017 is voor Leidsche Rijn gekeken, op welke bouwvelden nog middenhuurprojecten zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor het deelgebied Leeuwesteyn was de ontwikkeling van de uit te geven bouwvelden al ver gevorderd, zodat een relatief klein gedeelte van de bouwvelden overbleef om daar eventueel nog middenhuurwoningen op te realiseren.

Voor middenhuur in Leeuwesteyn ziet de gemeente mogelijkheden op bouwvelden 13b en 14a. Op deze locaties aan weerszijden van de brug mag volgens het bestemmingsplan een groter bouwvolume worden gebouwd. De ligging aan de fietsbrug past volgens de gemeentelijke organisatie goed bij middenhuur, omdat voor dit segment lagere parkeernormen gelden. De ligging aan de brug zou bewoners stimuleren om de fiets te nemen. In eerdere plannen zouden de bouwvelden worden gevuld met betaalbare koop, maar de gemeente ziet mogelijkheden om met middenhuur in combinatie met vrijesectorwoningen de grondbieding toch gelijk te kunnen houden[182]. Hoewel er dus een

[179] Gemeente Utrecht (2006). *Ontwikkelingsvisie Centrale Zone, Leidsche Rijn*.
[180] Rekenkamer Utrecht (2022). Aanvulling op de tekst door gemeente Utrecht.
[181] Gemeente Utrecht (2016). *Stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, Utrecht*.
[182] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

wijziging in woonsegmenten plaatsvindt voor beide bouwvelden heeft dit vanwege verdichting van het woonprogramma geen negatief effect op de grondexploitatie (grex)[183].

Aanbesteding (tender)
De bouwvelden in Leeuwesteyn worden gefaseerd ontwikkeld. Om tot de keuze voor een ontwikkelaar te komen, volgt de gemeente per bouwveld een aanbestedingsprocedure (tender). In een voorselectie heeft de gemeente per bouwveld drie partijen geselecteerd die een schetsontwerp mogen indienen. Voor dat schetsontwerp baseren deze partijen zich op de selectieleidraad. In de selectieleidraad staat waar het plan aan moet voldoen en hoe de procedure verloopt. In de leidraden staat dat op bouwvelden 13b en 14a respectievelijk vijftig en 45 middenhuurwoningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur[184,185].

De gemeente heeft het plan 'Almanak' van Plegt-Vos geselecteerd op bouwveld 13b[186]. Voor bouwveld 14a is 'De kroon op Leeuwesteyn' van Trebbe[187] geselecteerd. Na deze selectie worden de schetsontwerpen uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Na vergunningverlening kan de bouw starten.

Het schetsontwerp voor 'Almanak' beschrijft 76 woningen, waarvan vijftig in het middenhuursegment (66%). Bij 'De kroon op Leeuwesteyn' gaat het om 77 woningen, waarvan 45 middenhuur (58%). Aan het laatstgenoemde project is later nog één middenhuurwoning toegevoegd. Dit komt doordat beide ontwikkelaars een fietscafé/fietsenmaker hadden voorzien. In één van de plannen is dat komen te vervallen en vervangen door een extra middenhuurwoning. Het aandeel middenhuurwoningen in geheel Leeuwesteyn is ongeveer 165 (96 voor de hier beschreven genoemde bouwvelden, en nog circa 70 in bouwveld 16) van de duizend woningen (17%). Dit is een lager aandeel dan beoogd in het gemeentelijk beleid.

6.4.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

Algemeen
Het Utrechtse beleid (Woonvisie, Stadsakkoord Wonen) geeft richting aan de manier waarop de gemeente invulling geeft aan bouwvelden 13b en 14a in Leeuwesteyn. De gemeente gebruikt de aanbestedingsprocedures van de bouwvelden om te sturen op ambities. Door de grondpositie van de gemeente kunnen ambities, waaronder de middenhuurambitie, één op één worden opgelegd aan geïnteresseerde ontwikkelaars de ontwikkelaars die het meest aan de eisen voldoen, krijgen het hoogste aantal punten en winnen de aanbesteding. De gemeentelijke grondprijzenbrief geeft de minimale prijs aan die voor de grond betaald moet

[183] De grex is de begroting van de grondkosten en grondopbrengsten bij gebiedsontwikkeling.
[184] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
[185] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*
[186] Plegt-Vos, CBRE & EFY (2020). *Almanak.*
[187] Trebbe (2020). *De Kroon op Leeuwesteyn*.

worden. Voor grond waarop middenhuur gerealiseerd wordt, geldt een lagere grondprijs in vergelijking met grond waarop vrijesectorwoningen gerealiseerd worden[188].

De gemeente geeft aan dat de situatie op de woningmarkt verandert. Er is sprake van verstoorde productieprocessen, extreme prijsstijgingen, stijgende rentes op leningen, toenemende krapte op de arbeidsmarkt en geopolitieke omstandigheden. Dit heeft invloed op de financiële haalbaarheid van bouwplannen en daarmee op de mate waarin ontwikkelaars kunnen voldoen aan de ambities die de gemeente stelt. Met de ontwikkelaars van bouwvelden 13b en 14a is ondertussen een gesprek gaande over de haalbaarheid van de plannen, waardoor versobering op bepaalde onderdelen ook ter sprake komt. Het gaat hierbij niet om het aantal middenhuurwoningen. Maar wel over de invulling van bijvoorbeeld duurzaamheidsambities of beeld. Sommige oplossingen blijken in de praktijk duurder uit te vallen of niet geleverd te kunnen worden. Dan gaan ontwikkelaars en gemeente het gesprek aan hoe ze met een alternatief toch aan het beoogde puntenaantal in de tender kunnen blijven voldoen.[189]

Betekenis Actieplan
De middenhuurwoningen op bouwvelden 13b en 14a moeten voldoen aan de voorwaarden in het Actieplan Middenhuur. De betrokken ontwikkelaars geven aan dat de voorwaarden duidelijk zijn en dat zij daardoor precies weten wat ze van de huuropbrengsten kunnen verwachten[190,191].

Meervoudig sturen
De gemeente herkent de verschillende sturingsinstrumenten van meervoudig sturen als dagelijkse manier van werken, maar is niet bekend met de notie[192].

In Leeuwesteyn zijn de volgende instrumenten uit de kwadranten toegepast:
- Richting geven: stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, selectieleidraad, tender;
- Verbinden: ontwikkelovereenkomst, warmhouden relatie met betrokken marktpartijen door structureel overleg;
- Reguleren: anti-speculatiebeding, Actieplan Middenhuur, bestemmingsplan bouwvelden;
- Stimuleren: meedenken over meerwaardeafdracht, grondprijzenbrief.

Volgens de gemeente, ontwikkelaars en beleggers wordt het door eerdergenoemde veranderende omstandigheden op de woningmarkt steeds moeilijker om alle ambities binnen één project te realiseren. Dit geldt overigens niet alleen voor Leeuwesteyn maar voor alle projecten die nog gebouwd moeten worden. De basiskosten voor de ontwikkeling van een

[188] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[189] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[190] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[191] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[192] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

woning stijgen en dat zet de financiële haalbaarheid onder druk[193,194,195,196]. Dit werpt de vraag op of de gemeente in de toekomst nog steeds alle ambities op één bouwveld moet realiseren of dat er stadsbreed gekeken moet worden welke ambities waar worden gerealiseerd[197].

[193] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[194] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[195] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview belegger.*
[196] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview belegger.*
[197] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

BIJLAGE 1 VERANTWOORDING

WERKWIJZE

De rekenkamer heeft de volgende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd:

- Data-analyse: Op basis van data-analyse geven we inzicht in de meerjarige ontwikkeling in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment. Hiervoor zijn gemeentelijke data gebruikt (zowel publiek toegankelijk als interne data). Daarnaast zijn ook publiek toegankelijke data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt.
- Documentstudie: Op basis van onder meer coalitieakkoorden, visiedocumenten, raadsbrieven, raadsvoorstellen, memo's en andere beleidsdocumenten hebben we onderzocht wat de gemeentelijke visie op middenhuur en de ontwikkeling daarvan is, en hoe zich dat vertaalt in concreet beleid.
- Gesprekken: We hebben gesprekken gevoerd met medewerkers binnen de gemeente die betrokken zijn bij de vormgeving van het beleid voor middenhuur;
- Groepsgesprek medewerkers gemeente: Om meer zicht te krijgen op de manier waarop binnen concrete woningbouwprojecten een ambitieafweging wordt gemaakt, hebben we met een vertegenwoordiging van verschillende beleidsafdelingen een rondetafelgesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek hebben we aan de hand van stellingen een discussie gevoerd over de stapeling van ambities binnen de gemeente, hoe dit de ambitierealisatie beïnvloedt en de wijze waarop ambitieafwegingen binnen de gemeente vormkrijgen.
- Casestudy's: We willen zicht krijgen op de feitelijke werking van het Utrechtse beleid voor de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment door een aantal cases te onderzoeken. Toepassing van de casestudy methode vraagt om een zorgvuldige casusselectie waarbij de zogenoemde *replicatie logica* gewaarborgd wordt[198]. Dit houdt in dat een bevinding enkel robuust en valide is wanneer deze aan de hand van dezelfde insteek in soortgelijke casussen terugkomt. Voor deze cases hebben we documenten bestudeerd, gesprekken gevoerd met de ruimtelijk regisseurs, gebiedscoördinatoren en projectleiders van de gemeente, en externe partijen zoals ontwikkelaars, beleggers en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties.

  De selectie van de vier cases vond plaats op basis van een drietal criteria:

  - Wijktype: hiermee doelen we op het verschil tussen wijken in de doelen aangaande de ontwikkeling van woonsegmenten (zoals gevisualiseerd in de Woonvisie). Volgens het principe van meervoudig sturen zou in een type wijk als Overvecht (waar een afname van sociale huurwoningen is gewenst) anders gestuurd moeten worden dan in een type wijk als de Binnenstad of Noordoost (waar een toename van sociale huurwoningen is gewenst) om meer middenhuur woningen te realiseren. Wij willen projecten uit deze twee type wijken vergelijken.

[198] Robert K. Yin, (2003). *Case Study Research Design and Methods,* (3e editie, p. 47).

- Projectstatus: projecten die (al) gerealiseerd zijn én projecten die nog in ontwikkeling/realisatie zijn (in dit geval moet voor een project minimaal een Stedelijk Programma van Eisen door de raad zijn vastgesteld) komen in aanmerking.
- Projecttype: zowel projecten waarvoor bestaande woningen zijn gesloopt als projecten waarvoor dit niet het geval is komen in aanmerking.

Voor de hulp bij de selectie hebben we de gemeente geraadpleegd. In eerste instantie hebben we een lijst ontvangen met projecten die middenhuur bevatten. Op basis van deze lijst, bovenstaande criteria en suggesties van de gemeente zijn we tot een selectie van vier cases gekomen. Later bleek de lijst met projecten onvolledig. De rekenkamer heeft toen besloten om een casus te wisselen voor een andere casus die niet eerder in het overzicht stond. Uiteindelijk leidde dat tot de volgende selectie:

Tabel B1.1 Overzicht casusselectie.

Casus	Wijk	Projectstatus	Projecttype
Thomas à Kempisplantsoen	Nieuw Engeland	Omgevingsplan in de maak	Sloop-nieuwbouw
De Mix	Overvecht	SPvE	Sloop-nieuwbouw
Leeuwesteyn bouwvelden 13b en 14a	Leeuwesteyn	Uitgifteovereenkomst	Nieuwbouw
Wonderwoods	Beurskwartier	In aanbouw	Nieuwbouw

Deze selectie geeft een spreiding over verschillende typen wijken en bevat zowel sloop-nieuwbouw als uitsluitend nieuwbouw. Voor alle cases geldt dat de bouw nog moet beginnen of in uitvoering is. Er is minder spreiding in het type projecten; er zit geen cases bij over transformatie van bestaande bouw naar middenhuur. Ook is de gemeente bij alle projecten eigenaar van de grond.

Het onderzoeksmateriaal uit de voorgaande stappen is in samenhang geanalyseerd en opgenomen in voorliggend rapport.

Voor de beoordeling in dit onderzoek hebben we een normenkader ontwikkeld:

- We gaan ervan uit dat beleidsdoelen SMART zijn geformuleerd:
  - Specifiek: het object waarop het beleid zich richt is eenduidig en duidelijk afgebakend;
  - Meetbaar: doelen zijn zo geformuleerd dat de mate van doelbereiking op eenduidige wijze meetbaar is;
  - Acceptabel: doelen worden gedragen en ondersteund door degenen die bij het beleid betrokken zijn en/of erdoor geraakt worden;

- Realistisch: doelen zijn zo geformuleerd dat ze (voor alle betrokkenen – zie acceptabel) als haalbaar worden ingeschat;
- Tijdgebonden: aan doelen is een duidelijke en eenduidige termijn (zowel periode als moment in de tijd) verbonden waarin deze moeten worden gerealiseerd.

Deze normen zijn geen doelen in zichzelf: ze helpen om zicht te houden op de realisatie van ambities, bieden houvast om zo nodig bij te sturen en vergemakkelijken het afleggen van betekenisvolle verantwoording.

- We gaan ervan uit dat er een navolgbare samenhang is (beleidstheorie) tussen geformuleerde doelen en het instrumentarium dat wordt ingezet om deze doelen te realiseren;
- We gaan ervan uit dat er (kwantitatief) zicht bestaat op de mate waarin doelen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld ontwikkeling middensegment) én in de mate waarin gevoerd beleid aan het realiseren van die doelen heeft bijgedragen.

BIJLAGE 2 MEERVOUDIG STUREN

Meervoudig sturen om doelen Actieplan Middenhuur te realiseren

Waarom meervoudig sturen?
In de Woonvisie van de gemeente Utrecht uit 2019 is de notie van meervoudig sturen als leidend sturingsprincipe omarmd. Dat hangt samen met de ambities van de gemeente voor het ruimtelijk- en woonbeleid. Dat zijn er niet alleen veel, het zijn ook zeer uiteenlopende ambities: verhogen van de woningbouwproductie, verduurzaming, vergroening, menging, doorstroming, et cetera[199]. Ook dat lijkt om een gedifferentieerde sturingsaanpak te vragen.

Een woningbouwproject in de stad heeft daarom vaak het karakter van een ruimtelijke opgave: het gaat vaak niet alleen om het bouwen van een gegeven aantal huizen. Maar bijvoorbeeld ook om het vergroenen van de woonomgeving, het aanpakken van verkeersstromen of het verduurzamen van de woningvoorraad. Het realiseren van meerdere, uiteenlopende ambities vraagt om de inzet – in samenhang – van verschillende instrumenten.

Daarnaast zijn geen twee woningbouwprojecten gelijk. Het realiseren van hetzelfde doel (bijvoorbeeld het verhogen van het aandeel middenhuur) kan in verschillende projecten en in verschillende wijken – met een uiteenlopende bestaande woningvoorraad om een andere inzet vragen. Zo is de opgave in een wijk als Overvecht een volstrekt andere dan die in het centrumgebied.

Tenslotte is de omgeving waarin een gemeente stuurt aan verandering onderhevig: de samenstelling van de stedelijke bevolking verandert, gemeentelijke overheden zijn steeds minder in staat om zelfstandig, regulerend doelen te realiseren. Gemeenten moeten samenwerken met andere overheden, private actoren, soms mondige bewoners en andere belanghebbenden zoals corporaties.

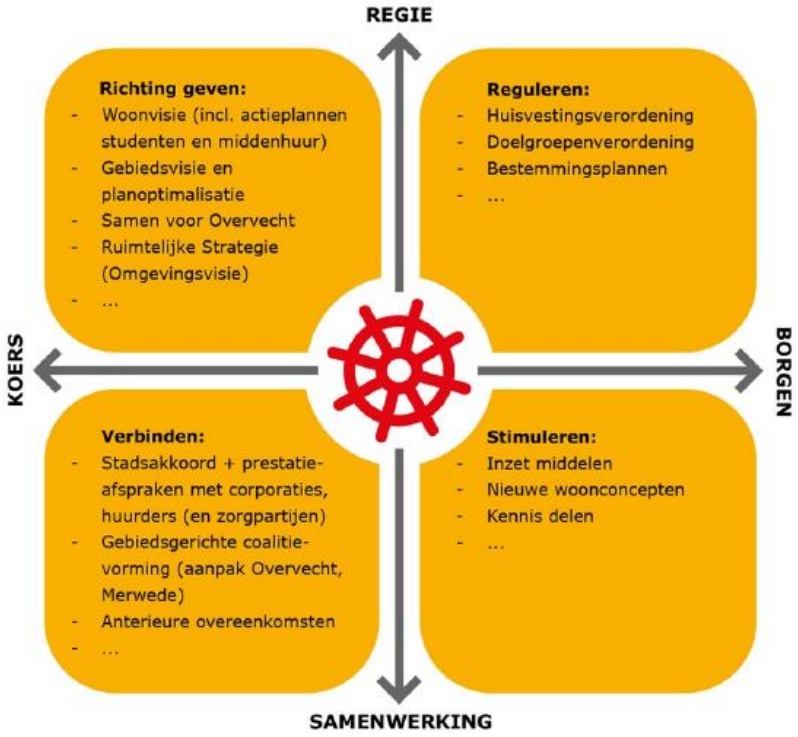
Een gemeente ziet zich dus voor de opgave gesteld om meerdere, uiteenlopende doelen in veranderende contexten te realiseren. Dat vraagt om het samenstellen en inzetten van een gerichte mix van beleidsinstrumenten. De notie van meervoudig sturen biedt handvaten om tot een dergelijke instrumentenmix te komen.

Wat is het?
De notie van meervoudig sturen stelt in essentie dat je meerdere typen sturingsinstrumenten kunt inzetten om doelen te bereiken. Die notie is ingebed in de waarneming of aanname dat het openbaar bestuur steeds meer in een horizontale, wederzijds afhankelijke relatie staat tot de maatschappelijke omgeving waaraan richting moet worden gegeven: als overheid kun je niet (meer) via regulering dwingend eenzijdig iets opleggen.

[199] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p. 5.

Om doelen te bereiken moet je ook en steeds meer van andere instrumenten gebruik maken, zoals overleg, overreding, incentives, et cetera. Verheul et al (2018) onderscheiden vier rollen of sturingsbenaderingen met elk hun eigen (type) beleidsinstrumentarium: richtinggevend, regulerend, stimulerend en verbindend. De gemeente Utrecht heeft dat in onderstaande figuur gevisualiseerd.

Figuur B2.1 Overzicht meervoudig sturen[200].



In contexten die toenemend gekenmerkt worden door horizontaliteit, wederzijdse afhankelijkheid, dynamiek en meerdere belanghebbenden mag je aannemen dat sturing altijd elementen bevat uit elk van de vier kwadranten, dus: regulering én overleg, zachte én harde sturing. Tegelijkertijd mag worden aangenomen dat de gekozen mix in uiteenlopende contexten verschillend uitvalt. Een project in de wijk Overvecht, zoals De Mix[201] waar sociale huur plaats moet maken voor middenhuur, vergt een andere aanpak dan die in bijvoorbeeld de Merwedekanaalzone, waar middenhuur door het duurdere segment dreigt te worden weggedrukt[202].

[200] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.
[201] Website bouwproject De Mix. Via De Mix: nieuwbouw | Gemeente Utrecht
[202] Website bouwproject Merwede. Via Nieuwe stadswijk Merwede | Gemeente Utrecht

Hoe beoordelen we of/hoe meervoudig wordt gestuurd?
De keuze voor de juiste instrumentenmix begint met een plaatsbepaling: wat is in een specifieke context mogelijk (vgl. Wouter-Jan Verheul [et al], 9 oktober 2018)?

- **Werkt het** instrument? (om het doel te realiseren dat wordt nagestreefd)
- **Mag het** instrument worden ingezet? (verhouding tot bestaande wettelijke regels en voorschriften)
- **Past** de inzet in de gegeven context? (samenhang met andere ambities, maar ook: doelmatigheid ('past het binnen de begroting?'))
- **Hoort het**? (ethische / morele afwegingen: vinden bijvoorbeeld bewoner de inzet van bepaalde instrumenten aanvaardbaar?)

Dergelijke vragen horen te worden gesteld bij een nulmeting aan de start van een project: de vragen zijn alleen te beantwoorden op basis van een goede inschatting van de context waarin de gemeente doelen wil realiseren: waar ligt het initiatief, wie zijn belanghebbenden, welke aangelegen doelen worden ook/tegelijkertijd gerealiseerd, et cetera.
Doelen, omstandigheden, belanghebbenden en hun posities kunnen in de tijd ook veranderen. Daaruit volgt dat wat op het ene moment een passende mix van instrumenten is, dat op een ander moment niet meer hoeft te zijn. Dat veronderstelt dat de inzet van de gekozen instrumentenmix en de effecten die het sorteert ook tussentijds worden gemonitord.

Het bovenstaande leidt ons tot een aantal criteria aan de hand waarvan de inzet van meervoudige sturing in beleid kan worden getoetst:

- Er is een nulmeting uitgevoerd;
- Er vindt een expliciete afweging plaats over de inzet van beleidsinstrumenten binnen een project;
- Bij de gekozen mix van beleidsinstrumenten is sprake van een spreiding over de vier kwadranten (instrumenttypen);
- Elk project kent zijn eigen instrumentenmix, en deze is beargumenteerd;
- De inzet van het beleidsinstrumentarium wordt gemonitord en daar waar nodig aangepast/ bijgestuurd.

Om op een dergelijke manier te werk te kunnen gaan dient de gemeente over de capaciteit, kennis en kunde te beschikken. Het gaat dan om het vermogen om (algemene) ambities om te zetten in beleid, beleid te vertalen in concreet organisatorisch handelen en dit handelen ook daadwerkelijk vorm te geven (vgl. Verheul [et al], 2018, p. 23). Dat leidt tot een zesde criterium:

- De gemeentelijke organisatie beschikt over de capaciteit en benodigde deskundigheid om meervoudig sturen op alle niveaus daadwerkelijk vorm te geven.

In de Woonvisie van de gemeente Utrecht is het meervoudig sturen en de toepassing ervan alleen uitgewerkt voor het strategische niveau van gemeentelijke ambities. ‘Met de juiste (meervoudige) sturing kunnen we de woningmarkt meer in balans brengen en werken aan een stabiele hoge bouwproductie en betere menging van wijken. Meervoudig sturen betekent dat de gemeente hieraan richting geeft, reguleert, verbindt en stimuleert. Dit alles in samenhang met andere opgaven, zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Met meervoudig sturen kunnen we scenariogericht inspelen op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen, met de visie en lange termijndoelen als richtinggevende koers’ (Woonvisie, p. 13). Alleen in de laatste zin wordt gesuggereerd dat meervoudig sturen ook een ‘gebiedsspecifieke’ uitwerking behoeft. Wij gaan ervan uit dat wanneer meervoudig sturen op gemeentelijk niveau omarmd wordt, dit alleen kan werken als die benadering ook uitgewerkt wordt op het niveau van afzonderlijke projecten. Dat is ook in lijn met de manier waarop de notie van meervoudig sturen door de bedenkers ervan is uitgewerkt.[203] Dat leidt ons tot een laatste, overkoepelend criterium:

- Meervoudig sturen als richtinggevend concept voor het lokale ruimtelijke beleid werkt alleen wanneer dit op elk niveau waarop dat handelen betrekking heeft (gemeente – gebied – project) wordt uitgewerkt.

[203] Verheul, Wouter-Jan [et al] (2018), *Meervoudig sturen in gebiedstransformaties: op zoek naar rollen en instrumenten*
Verheul, Wouter-Jan (2017), *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*

BIJLAGE 3 PLANCAPACITEIT SYSTEMATIEK

Om de betrouwbaarheid van prognoses start bouw op de korte termijn te waarborgen hanteert de gemeente Utrecht de volgende systematiek:

'In de brief van 3 maart jongstleden hebben wij aangekondigd dat mede op basis van vragen uit uw raad een aangepaste systematiek zal worden gehanteerd om op eenduidige wijze te komen tot reëlere prognoses start bouw voor de korte termijn.
Wij hebben ervoor gekozen om de systematiek die al jaren voor de prognose van de woningbouwproductie in de bouwopgave Leidsche Rijn wordt gehanteerd, te gebruiken voor de hele stad. De werkwijze is als volgt: allereerst zijn, net als in voorgaande jaren, per project de stand van zaken beoordeeld (financiële haalbaarheid, planologisch-juridische status en draagvlak) en bij ieder project vertaald in de planning. Vervolgens is, op basis van ervaringscijfers van de afgelopen jaren en een analyse per jaarschijf, een percentage voor aftopping (20%) bepaald en in de individuele jaren start bouw verwerkt. De aftopping is hierbij gelijkmatig toegepast op de verschillende onderliggende categorieën ((on)zelfstandige studenten, sociale huur overig etc.) in het desbetreffende productiejaar. Onderstaand figuur geeft met behulp van de aftopping voor ieder jaar de bandbreedte van de geprognosticeerde start bouw weer.

We stellen ons als doel om jaarlijks de bovenkant van de geprognosticeerde start bouw te realiseren. Maar gelet op de factoren die de huidige woningbouwproductie beïnvloeden (en toegelicht in de volgende paragraaf) is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een realistische bandbreedte te hanteren.'[204]

[204] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19-20.

BIJLAGE 4 GERAADPLEEGDE BRONNEN

GERAADPLEEGDE PERSONEN

Gemeente Utrecht, ambtelijke organisatie:

- Interim opgavemanager wonen
- Projectleider woningmarkt in balans
- Raadsadviseur
- Projectmanager Thomas à Kempisplantsoen
- Gebiedscoördinator West en Noordwest
- Projectmanager De Mix
- Gebiedscoördinator Overvecht
- Ruimtelijk regisseur Overvecht
- Projectmanager Leeuwesteyn
- Gebiedscoördinator Leidsche Rijn
- Projectmanager Wonderwoods
- Programmadirecteur centrumgebied
- Senior beleidsadviseur stedenbouw
- Beleidsadviseur stedenbouw
- Senior-adviseur circulair bouwen
- Projectmedewerker volksgezondheid

Externe samenwerkingspartners:

- Portaal
- Mitros
- BPD
- Trebbe
- Plegt Vos
- G&S vastgoed
- Syntrus Achmea
- CBRE
- a.s.r. real estate
- Jacobs Douwe Egberts (schriftelijk)

Inwoners:

- Woongroep Overhoop
- Bewonerscommissie Camera Obscuradreef
- Fris Alternatief

GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

- Gemeente Utrecht (2003). *Masterplan Stationsgebied Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (2006). Ontwikkelingsvisie *Centrale Zone, Leidsche Rijn.*
- Gemeente Utrecht (8 juli 2014). Commissiebrief *Actieplan Middeldure huur.*
- Gemeente Utrecht (17 juli 2015). Besluitenhistorie *Projectorganisatie Stationsgebied.*

- Gemeente Utrecht (19 mei 2015). Commissiebrief *Stand van Zaken Actieplan Middeldure Huur.*
- Gemeente Utrecht (14 april 2016). Stedenbouwkundig plan *Leeuwensteyn Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (31 oktober 2016). Procesbrief *Healthy Urban Quarter.*
- Gemeente Utrecht (11 juni 2017). Raadsvoorstel *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (21 september 2017). Raadsvoorstel *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (7 december 2017). *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (7 december 2017). Omgevingsvisie *Beurskwartier en Lombokplein.*
- Gemeente Utrecht (juli 2019). Woonvisie *Utrecht beter in balans.*
- Gemeente Utrecht (september 2019). *Stadsakkoord Wonen.*
- Gemeente Utrecht (2020). Notulen *Vergadering gemeenteraad 18 juni 2020.*
- *Gemeente Utrecht (mei 2020). Meerjaren Perspectief Ruimte 2020.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).*
- *Gemeente Utrecht (2021). Grondprijzen 2021.*
- Gemeente Utrecht (1 juni 2021). Notitie *Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling.*
- Gemeente Utrecht (juli 2021). *Utrecht dichtbij de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.*
- Gemeente Utrecht (27 oktober 2021). Notitie *Evaluatie Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (november 2021). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (2 november 2021). Raadsbrief *Evaluatie Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (23 december 2021). Raadsvoorstel *Betaalbare Koopwoningen.*
- Gemeente Utrecht (2022). Raadsbesluit *Wijziging voorwaarden middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (2022). Memo *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen.*
- *Gemeente Utrecht (2022). Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040.*
- Gemeente Utrecht (19 januari 2022). Raadsbrief *Beantwoording vragen Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (25 januari 2022). Raadsbrief *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (3 februari 2022). Notulen *Vergadering gemeenteraad Utrecht, 3e raadsvergadering.*
- Gemeente Utrecht (25 februari 2022). Raadsbrief *Opkoopbescherming.*
- Gemeente Utrecht (mei 2022). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2022*.
- Gemeente Utrecht (z.d.). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen* (Versie 01).

Interne documenten Gemeente Utrecht:

- Gemeente Utrecht (2020). *Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Healthy Urban Quarter nu bekend als Wonderwoods.*
- Gemeente Utrecht (2020). Selectieleidraad *Bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
- Gemeente Utrecht (2020). Selectielaadraad *Bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*
- Plegt-Vos, CBRE & EFY (2020). *Almanak.*
- Trebbe (2020). *De Kroon op Leeuwesteyn.*
- Gemeente Utrecht (2021). Anterieure overeenkomst *Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht Leeuwesteyn, bouwveld 13b.*

- Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht Leeuwesteyn, bouwveld 14a.*

Schriftelijke vragen, moties en amendementen:

- *GroenLinks Utrecht, PvdA Utrecht (3 februari 2022).* Motie 2019/43 *Woontoren niet groter dan nodig.*
- *Gemeente Utrecht (11 november 2019).* SV 2019, nr. 234 *Plan de Mix* (met antwoord).

Andere bronnen:

- Yin, R.K. (2003). *Case study Research Design and Methods (3e editie).*
- Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak.*
- Stec Groep (20 februari 2017). *Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht.*
- GroenLinks, D66, ChristenUnie (1 juni 2018). Coalitieakkoord Utrecht 2018-2022 *Ruimte voor iedereen*.
- *Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E. & Hobma, F. (9 oktober 2018). Programma Stedelijke Transformatie Meervoudig sturen in gebiedstransformaties. Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak.*
- BPD, Mitros, Gemeente Utrecht (2019). Startdocument *De Mix Utrecht.*
- Mitros, Portaal (2019). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen.*
- *Verheul, W.J. & Heurkens, E. (april 2021). Meervoudige waardecreatie van publieke en private projecten in stedelijke ontwikkeling*, in: Grondzaken en gebiedsontwikkeling april 2021, nummer 2.
- Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal (2020). *Thomas à Kempisplantsoen ambitie- en uitgangspuntendocument.*
- Van Riezen & Partners (14 april 2021). *Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef – De Mix.*
- ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & koninkrijksrelaties (8 juni 2021). *Inventarisatie plancapaciteit.*
- Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht (december 2021). *Prestatieafspraken 2022-2026.*
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), (mei 2022). Programma *Betaalbaar wonen*.
- GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter, ChristenUnie (1 juni 2022). Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke *kansen, betaalbaar wonen en klimaat.*

Websites:

- NOS (2021). Collectie: *Wooncrisis*. Geraadpleegd via: https://nos.nl/collectie/13877-wooncrisis.
- *Gemeente Utrecht (z.d.). Utrecht Monitor: Voorraad woningen. Geraadpleegd via: Voorraad woningen | Utrecht Monitor (utrecht-monitor.nl).*
- Gemeente Utrecht (2021). *Wonen*. Geraadpleegd via: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/

- Van Gijzel, R. in Trouw (17 februari 2021). *Het lukt maar niet om het tekort aan huurwoningen op te lossen.* Geraadpleegd via: https://www.trouw.nl/economie/het-lukt-maar-niet-om-het-tekort-aan-huurwoningen-op-te-lossen~b3c705c0/
- DUIC (19 november 2021). *Tekorten op woningmarkt in Utrecht; wat doet wethouder Diepeveen om de crisis aan te pakken*? Geraadpleegd via: https://www.duic.nl/wonen/tekorten-op-woningmarkt-in-utrecht-wat-doet-wethouder-diepeveen-om-de-crisis-aan-te-pakken/
- Centraal Bureau voor de Statistiek (28 september 2022). Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio. Geraadpleegd via: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Omgevingsvisie.* Geraadpleegd via: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/.
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Bouwproject De Mix*. Geraadpleegd via: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/de-mix-nieuwbouw/.
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Utrecht in cijfers: wonen*. Geraadpleegd via: https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/thema/wonen.
- Platform31 (z.d.). *Middeldure huur als smeerolie*. Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie.



REKENKAMER UTRECHT

wil bijdragen aan het verbeteren van het gemeentelijke bestuur en het versterken van de controlerende rol van de gemeenteraad.

Dat doet de Rekenkamer via het doen van onafhankelijk onderzoek naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid en bestuur.

Voor de inwoners van de gemeente Utrecht wil de Rekenkamer zichtbaar maken hoe publiek geld wordt besteed en wat er terecht komt van de voornemens van de gemeente.

REKEN KAMER UTRECHT

PERSBERICHT

REKENKAMER UTRECHT: NOG GEEN GROEI ZICHTBAAR IN HET AANDEEL MIDDENHUURSEGMENT

De gemeente Utrecht heeft zich tot doel gesteld om het aantal woningen in het middensegment te vergroten. Sinds 2018 is het doel dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment behoort. In het nieuwe coalitieakkoord uit 2022 staat als doel dat bij nieuwe woningbouwprojecten 35% van de te realiseren woningen tot het middensegment behoort. De rekenkamer heeft onderzocht hoe dit beleid in de praktijk werkt en stelt vast dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad niet stijgt. Onduidelijk is of en op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het realiseren van de gestelde doelen.

De rekenkamer heeft het onderzoek gericht op middenhuur, omdat de gemeente daar sinds 2014 een actieplan voor heeft. Middenhuurwoningen in Utrecht hebben in 2022 een huurprijs tussen de € 763 en € 1.027.

Geen groei zichtbaar van het aandeel middenhuur
De rekenkamer komt tot de conclusie dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad tussen 2019 en 2021 stabiel is gebleven op ongeveer 11%. Er worden weliswaar middenhuurwoningen gebouwd, maar door de groei in de totale woningvoorraad in Utrecht blijft het percentage gelijk. De rekenkamer concludeert dan ook dat niet vastgesteld kan worden op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het bereiken van het doel van een vergroot midden(huur)segment.
Om deze doelen wel te bereiken doet de rekenkamer een aantal aanbevelingen.

Maak doel voor middenhuur concreet
De hiervóór genoemde doelen voor het middensegment zijn niet specifiek uitgesplitst naar middenhuur en betaalbare koop. De rekenkamer doet de aanbeveling om dit wel te doen. Daardoor wordt duidelijk hoe groot het aandeel middenhuurwoningen in de totale woningvoorraad in 2040 moet zijn. Het maakt ook duidelijk hoe groot het percentage middenhuurwoningen moet zijn bij nieuwe woningbouwprojecten. Daarnaast beveelt de rekenkamer aan om de doelen uit te werken op wijkniveau en in woningbouwprojecten. Naast doelen voor het middensegment wil de gemeente Utrecht bij deze projecten ook nog andere ambities realiseren, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid en parkeren. Op dit

moment stapelen verschillende doelen en ambities van de gemeente zich op in woningbouwprojecten. Het is lastig om tussen deze doelen en ambities te kiezen bij projecten. Omdat doelen voor het middensegment niet goed op wijkniveau zijn uitgewerkt zijn deze onvoldoende richtinggevend in woningbouwprojecten. Daardoor is het moeilijk om het doel voor middenhuur vast te houden en te realiseren.

Maak duidelijk of middenhuur ook gerealiseerd wordt en rapporteer daarover aan gemeenteraad
Om de ontwikkelingen in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwachte in aanbouw te nemen. Op de daadwerkelijke realisatie van woningen in het middenhuursegment heeft de gemeente beperkt zicht. De rekenkamer beveelt aan om het zicht op realisatie te verbeteren en om hierover ook aan de gemeenteraad te rapporteren. Daardoor wordt duidelijker of het doel ook wordt bereikt.

Breng meer structuur in sturing projecten
De rekenkamer concludeert dat niet duidelijk is hoe in woningbouwprojecten door de gemeente eraan wordt gewerkt om het doel voor middenhuur te behalen. De rekenkamer beveelt aan om in die projecten een meer vaste, gestructureerde en inzichtelijke manier van werken te hanteren. Het gaat dan zowel om de keuze tussen verschillende doelen, de aanpak om die doelen te bereiken, en het zicht houden op de effectiviteit van de gemeentelijke aanpak om zo nodig bij te kunnen sturen.

Noot voor de redactie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gerth Molenaar, secretaris van de rekenkamer, tel. 06-49754300. Het rapport Middenhuur: meer grip op groei en meer informatie over de Rekenkamer Utrecht vindt u op https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer/. Mits met bronvermelding (Rekenkamer Utrecht, 2023) kunt u gebruik maken van de figuren uit het rapport (format PDF beschikbaar). Aanvragen via rekenkamer@utrecht.nl.

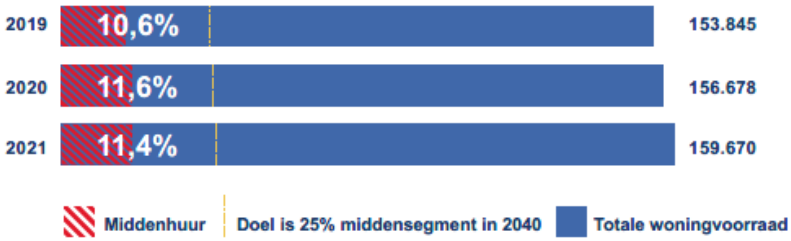
Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer

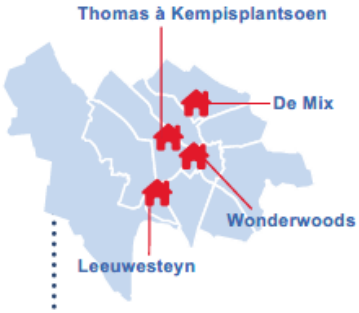
REKEN KAMER UTRECHT

MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

Rekenkamer concludeert: niet vast te stellen of gemeentebeleid bijdraagt aan het vergroten van het midden(huur)segment.

Het middenhuursegment blijft als percentage in de totale woningvoorraad vrijwel stabiel (11%).





We hebben 4 woning-bouwprojecten met daarin middenhuur onderzocht.

Aanbevelingen



Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 18

Datum	13 maart 2023
Van	College B&W
Behandeld door	R. van de Hoef
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ronald.hoefvande@utrecht.nl
Kenmerk	10975521
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2023 nummer 18 van Jantine Zwinkels (CDA) en Hessel Stellinga (CDA) van 30 januari 2023 over Wanneer gaat het college eindelijk werk maken van middenhuur?
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Waar kunnen Utrechtse inwoners het beste nu het overzicht van deze woningen vinden? In hoeverre zouden ook andere communicatiekanalen (dan Woningnet) van de gemeente hier naartoe kunnen verwijzen, zodat we het voor iedereen beter vindbaar maken?
***Antwoord* 1**
Een specifiek overzicht van middenhuurwoningen is er niet. Wel worden woningen die conform het Actieplan zijn gebouwd aangeboden via Woningnet. Daarnaast kunnen woningzoekenden zich wenden tot makelaars en online verhuurplatformen waar de beleggers hun vastgoed op aanbieden. Voorbeelden hiervan zijn pararius, rooftrack en ikwilhuren.nu. Via onze website verwijzen we ook naar enkele aanbieders van vrije sectorwoningen, waaronder dus ook middenhuur.

Vraag 2
Hoe heeft het aantal woningen zich ontwikkeld in het afgelopen jaar? En op welke manieren heeft het college erop aangestuurd om dit aantal te vergroten?
***Antwoord* 2**
Zoals te lezen in het Rekenkamerrapport duren gebiedsontwikkelingen gemiddeld acht jaar en komen daarom nu pas de eerste resultaten van het Actieplan in concrete nieuwbouwopleveringen. De resultaten van afgelopen jaar is dus een resultante van eerdere inspanningen. Het college stuurt actief op het middensegment door het Actieplan Middenhuur op te leggen bij gebiedsontwikkelingen.

Vraag 3
In welke ruimtelijke plannen heeft het college sindsdien een significante eis voor het aandeel middenhuur (en/of betaalbare koop) opgenomen?
***Antwoord* 3**
Het aandeel middensegment in de planvoorraad wordt gemonitord via het MPR. In de MPR 2022 bestaat 18% van de totale plancapaciteit tot 2040 (72.543 woningen) uit middensegment huur en 7% uit betaalbare koop. In de MPR 2021 was het aandeel middenhuur 16% en het aandeel betaalbare koop 8% op een totale plancapaciteit tot 2040 van 70.567 woningen. Het aandeel middensegment huur in de planvoorraad neemt dus toe.

Halfjaarlijks leveren wij een overzicht aan de provincie Utrecht van de plancapaciteit op basis van het MPR en de peilstok, waar ook het aandeel middensegment uitgesplitst per project in opgenomen is. De meest recente versie van dit document is van het najaar 2022 en kunt u vinden via de planregistratie website van de provincie Utrecht. Momenteel wordt er gewerkt aan een actualisatie van deze lijst, waarbij ook onderzocht wordt of we deze cijfers standaard kunnen opnemen in het MPR. Het MPR 2023 wordt in Q2 2023 aangeboden aan uw raad.

Vraag 4
Welke acties heeft het college richting woningcorporaties ondernomen om de maximale ruimte die de corporaties hebben om actief te zijn in het middensegment, ook te benutten?
***Antwoord* 4**
De wijziging van de Woningwet in 2015 maakte dat corporaties zich op hun kerntaak moesten concentreren, namelijk het verhuren van sociale woningbouw. In 2017 hebben de Utrechtse corporaties hun sociale (DAEB) activiteiten gescheiden van hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten. Inzet van het toenmalige college was om de niet-DAEB tak zo klein mogelijk te houden en volledig op de sociale opgave te focussen. Dat samen met de toen nog geldende Markttoets maakt dat de corporaties beperkte mogelijkheden hadden om middenhuur toe te voegen. Dit neemt niet weg dat we, met de invoering van de Woonvisie: 'Utrecht beter in Balans' en het wegvallen van de Markttoets, een sterkere rol aan corporaties hebben gevraagd in het middensegment. In projectontwikkelingen hebben we corporaties daarbij aangespoord om zelf, of al dan niet met een marktpartij, de middenhuur te ontwikkelen. Daarbij hebben we het selectiebeleid bij gronduitgifte zodanig aangepast dat het makkelijker wordt voor corporaties om in positie te komen bij deze gemengde ontwikkelingen. We zien de afgelopen periode dat corporaties er financieel daadwerkelijk robuust genoeg voor staan om die actieve rolneming in de middenhuur ook zelf te pakken. Wij ontvangen op meerdere plekken signalen vanuit corporaties dat zij aanbieden om zelf de ontwikkeling van de middenhuurwoningen voor hun rekening te nemen. Hier werken we actief aan mee in de projecten en gebieden. Tevens dragen wij de toenemende betekenis die de corporaties kunnen hebben bij de realisatie van middenhuur actief uit bij lobbyactiviteiten.

Vraag 5
Welke resultaten heeft het college behaald in deze gebiedsontwikkelingen ten aanzien van middenhuur? Kan het college een uitsplitsing geven naar aantallen per project?
***Antwoord* 5**
Voor een aantal van deze gebiedsontwikkelingen (Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat, Bonifatiuscollege, Archimedeslaan 16 en Overvecht Centrum) geldt dat er nog volop gewerkt wordt aan de totstandkoming van het woonprogramma. Bij nieuwbouwprojecten is programmering één van de afwegingen die gemaakt moeten worden. Verschillende wensen worden daarbij integraal afgewogen.

Voor de andere genoemde gebiedsontwikkelingen (Merwedekanaalzone, Nieuw Buurland, Lomanlaan 103-105, Groenewoud en Ivoordreef) zijn de aantallen middenhuurwoningen al een stuk duidelijker:

- *Voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone is afgesproken dat het woonprogramma bestaat uit 25% middensegment, waarvan minimaal 900 woningen voor middenhuur en maximaal 600 woningen voor betaalbare koop.*
- *In het vastgestelde SPvE Nieuw Buurland is voor het woningbouwprogramma vastgelegd dat er tenminste evenveel sociale huurwoningen terugkomen als er nu staan (150) en dat van het resterende programma 50% woningen in het middensegment zijn. Inmiddels heeft Woonin het plan uitgewerkt in een Stedenbouwkundigplan met daarin 280 woningen. Hiervan zijn 192 woningen sociale huur en 88 middenhuur.*
- *Op 1 december 2022 is het bestemmingsplan voor de Lomanlaan 103-105 door de raad vastgesteld. Dit maakt de bouw van max 215 woningen mogelijk waarvan minimaal 25% middenhuur. Uiteindelijk leidt dat tot ca. 54 middenhuurwoningen.*
- *In Groenewoud zijn circa 1650 woningen gepland waarvan 17% middenhuur, 30% sociale huur en 53% vrije sector. Dat komt neer op ca. 280 middenhuurwoningen op basis van 1650 woningen. Sinds de startnotitie in 2017 is het aandeel sociale huur opgehoogd om meer in lijn te zijn met de RSU 2040 en het coalitieakkoord. Er is ook gekeken naar het ophogen van het aandeel middenhuur, maar het woonprogramma is voor de ontwikkelaar een belangrijk onderdeel van de haalbaarheid van het plan. Die komt onder druk te staan indien het percentage middenhuur (of sociale huur) verder zal toenemen.*
- *In het bestemmingsplan voor de Ivoordreef, dat in november 2022 door uw raad is vastgesteld, staat beschreven dat er 307 woningen gerealiseerd gaan worden. 24% van de woningen is bestemd voor middenhuurappartementen, wat in totaal neerkomt op 74 woningen.*

Vraag 6

Welke kansen heeft zij laten liggen, achteraf gezien?

***Antwoord* 6**

Het realiseren van Middenhuur is van groot belang om tot een evenwichtige opbouw te komen van de samenleving in Utrecht. Elke kans die zich hiervoor aandient moeten we zien te benutten. Gebiedsontwikkelingen zijn echter complex en langlopend. Hierbij hebben we als stad diverse ambities op meerdere beleidsvelden. Bij elke ontwikkeling maken wij een gedegen afweging wat betreft het woonprogramma in relatie tot de andere ambities leidend tot een zo optimaal mogelijke balans van de ambities. Vervolgens leggen we de voorgestelde balans in ambities ter besluitvorming voor aan de raad. Elke balans die we aanbrengen, waarbij we niet de volledige 100% aan ambitie voor middenhuur hebben gerealiseerd, kan vanuit het perspectief van middenhuur worden beschouwd als een kans die we hebben laten liggen.

Vraag 7

Hoe heeft het college uitvoering gegeven aan deze motie?

***Antwoord* 7**

Zoals vermeld in de raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021 zijn we in gesprek gegaan met corporaties, beleggers en ontwikkelaars over hun inzet en de mogelijkheden om het middensegment in Utrecht toe te laten nemen. Dat gesprek hebben we gevoerd aan de hand van hun ervaringen met het lokale Actieplan middenhuur. Zie verder antwoord bij vraag 4.

Vraag 8
Welke acties heeft het college ondernomen om optimaal aan te sluiten bij deze landelijke ontwikkelingen?

Antwoord 8
In de afgelopen periode hebben we onder meer meegedaan met de 'botsproeven' voor de nieuwe Rijksregulering op middenhuur samen met de gemeenten Zwolle en Doetinchem. Deze botsproeven vanuit het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hadden als doel inzicht te krijgen in de effecten van de regulering en om verschillende beleidsopties uit te testen. Dit hebben we vanuit Utrecht in meerdere sessies samen met de marktpartijen gedaan. Daarnaast hebben we samen met andere grote steden regelmatig de effecten van de regulering besproken en hierop input gegeven. Begin maart is de nieuwe wet in consultatie gegaan, waarbij we gezamenlijk met de G4 + Eindhoven een reactie voorbereiden.

Met het ministerie van BZK hebben we ook nadrukkelijk gekeken naar de effecten van de regulering op ons lokale Actieplan middenhuur. Tevens analyseren we de effecten op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Het is echter nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden. Zodra de definitieve wetgeving gereed is, bekijken we of het nodig is om ons lokale actieplan hierop aan te passen.

Vraag 9
Hoe kijkt het college naar een dergelijke subsidie, kan dit een goede maatregel zijn?

***Antwoord* 9**
De suggestie vanuit de DNU was 1 van de mogelijkheden en heeft een samenhang met de andere voorstellen uit de presentatie voor het verbeteren van de realisatiekansen waaronder bijvoorbeeld het verbeteren van het planproces. Een subsidie is een nuttig instrument op het moment dat maatregelen en/of producten zonder deze subsidie niet gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment staan de realisatiekansen voor bijna alle type vastgoed onder druk, ook het product middenhuur. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de gestegen bouwkosten, de oplopende rente en de aangekondigde regelgeving vanuit het Rijk. Het overwegen van subsidie is denkbaar in projectspecifieke situaties maar niet als generieke maatregel en alleen als dat leidt tot een gegarandeerde start bouw op korte termijn. Er kan alleen sprake zijn van een eventuele subsidie indien – met open boeken – met overtuiging kan worden vastgesteld, dat deze bijdrage de doorslag zal geven. Oftewel openheid vanuit de partijen is hierbij randvoorwaardelijk.

Vraag 10
Hoe kijkt het college in dat licht naar de eerdere suggesties van CDA Utrecht om betaalbare koop beter te definiëren per wijk of zelfs buurt?

***Antwoord* 10**
Zoals aangegeven in de bestuurlijke reactie op het rekenkamerrapport onderschrijven we de conclusie van de rekenkamer dat een concretisering van onze doelen op wijkniveau wenselijk is. Op die manier kunnen we de doelstellingen voor het middensegment explicieter maken, zodat we daarmee ook beter kunnen sturen op realisatie. Waar nodig zullen we voor zowel middenhuur als betaalbare koop meetbare doelstellingen opnemen in nieuwe omgevingsvisies. Dit werken we verder uit in het plan van aanpak wat volgt naar aanleiding van de raadsbehandeling van het rekenkamerrapport.

Vraag 11
Gaat het college komen met voorstellen om al eerder vastgestelde omgevingsvisies toetsbare doelen op te nemen voor middenhuur en betaalbaar koop, zoals dit ook is gedaan voor Kanaleneiland en Transwijk?

***Antwoord* 11**
In de vigerende woonvisie is richting gegeven aan percentages en koers per gebied. Uiteraard specifiëren wij dit in de verschillende omgevingsvisies, stedenbouwkundige plannen en concrete projecten. Aanvullend op reeds vastgestelde omgevingsvisies kijken wij of we mogelijk aanvullende meetbare doelstellingen kunnen opnemen voor het middensegment (zowel huur als koop). Ook dit

werken we verder uit in het plan van aanpak dat we uw raad na de raadsbehandeling van het rekenkamerrapport zullen toesturen.

Vraag 12
Wat betekent dit voor de doelstelling die is opgenomen in het coalitieakkoord? Komt het college met twee aparte doelstellingen (bijv. streefpercentages) voor de komende periode? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?
***Antwoord* 12**
In de bestuurlijke reactie geven we aan dat waar dit van toepassing is, we onderscheid zullen aanbrengen in huur en koop binnen het middensegment en concrete percentages benoemen. Zie antwoord 10 en 11.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Wanneer gaat het college eindelijk werk maken van middenhuur?

30 januari 2023

Vragen:

Sinds 2013 vraagt CDA Utrecht veelvuldig om meer woningen te laten bouwen in het middensegment, zowel in de huur- als de betaalbare-koopsector. Daarnaast vraagt CDA Utrechtom beleid en regulering hiervoor. In 2014 kwam mede op initiatief van CDA Utrecht het actieplan Middenhuur tot stand, een mijlpaal!

Vorige week heeft de Rekenkamer Utrecht het rapport *'Middenhuur: meer grip op groei'* uitgebracht. RTV Utrecht publiceerde een artikel[1] naar aanleiding van het uitgevoerde Rekenkameronderzoek. Uit dit rapport blijkt dat het college er maar niet in slaagt om het aandeel middenhuurwoningen te vergroten. CDA Utrecht is hierover enorm teleurgesteld. Wij hadden graag gezien dat de realisatie daadkrachtiger was opgepakt.

Vooruitlopend op een debat over het Rekenkameronderzoek hebben wij een aantal, deels technische, vragen.

In de "publiekssamenvatting" staat: *"De gemeente weet hoeveel middenhuurwoningen er gebouwd gaan worden. Maar niet hoeveel er de afgelopen tijd gebouwd zijn."* In 2019 dienden wij de motie in "Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen".

1) Waar kunnen Utrechtse inwoners het beste nu het overzicht van deze woningen vinden? In hoeverre zouden ook andere communicatiekanalen (dan Woningnet) van de gemeente hier naartoe kunnen verwijzen, zodat we het voor iedereen beter vindbaar maken?

In de raadsbrief van 19 januari 2022 staat: "Op dit moment is er nog een relatief klein aanbod op Woningnet die onder de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur zijn gebouwd."

[1] Zie: Rekenkamer kritisch op Utrechts beleid: aandeel huurwoningen in middenhuur stijgt niet - RTV Utrecht

2) Hoe heeft het aantal woningen zich ontwikkeld in het afgelopen jaar? En op welke manieren heeft het college erop aangestuurd om dit aantal te vergroten?

Er staat ook: *“Bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) zijn afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur”.*

3) In welke ruimtelijke plannen heeft het college sindsdien een significante eis voor het aandeel middenhuur (en/of betaalbare koop) opgenomen?

En: *“In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur.“*

4) Welke acties heeft het college richting woningcorporaties ondernomen om de maximale ruimte die de corporaties hebben om actief te zijn in het middensegment, ook te benutten?

CDA Utrecht heeft bij meerdere nieuwbouwprojecten met onder andere moties gepoogd om het aandeel middenhuur en betaalbare koop te vergroten. Vaak kon dit niet op steun van het college rekenen. Denk daarbij aan kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat (9 mei 2019), Bonifatiuscollege (28 mei 2020), Archimedeslaan 16 (8 april 2021), Merwedekanaalzone (7 oktober 2021), Overvecht Centrum (25 november 2021), Nieuw Buurland (23 december 2021), Lomanlaan 103-105 en Groenewoud (beide 1 december 2022) en Ivoordreef (amendement van 22 december 2022).

5) Welke resultaten heeft het college behaald in deze gebiedsontwikkelingen ten aanzien van middenhuur? Kan het college een uitsplitsing geven naar aantallen per project?

6) Welke kansen heeft zij laten liggen, achteraf gezien?

Enkele moties van CDA Utrecht werden over- of aangenomen, waaronder de motie van 16 juli 2020 over kleinere nieuwbouwprojecten. Zie hieronder het precieze dictum van deze motie.

7) Hoe heeft het college uitvoering gegeven aan deze motie?

Gelukkig is het Rijk in de afgelopen tijd ook bezig geweest met de regulering van de middenhuur en daarmee stimulering van betaalbaar wonen. Een voorbeeld hiervan is het toevoegen van deze woningen aan de WWS puntensystematiek.

8) Welke acties heeft het college ondernomen om optimaal aan te sluiten bij deze landelijke ontwikkelingen?

In hun presentatie van 28 juni 2022 stelt de DNU voor om een subsidie in te stellen voor het bouwen van woningen conform de gestelde voorwaarden en duurzaamheidsambities.

9) Hoe kijkt het college naar een dergelijke subsidie, kan dit een goede maatregel zijn?

In het artikel van RTV Utrecht staat: “Ook het concretiseren van de doelen van de gemeente op wijkniveau, zien de Utrechtse beleidsmakers als een goed idee.”

10) Hoe kijkt het college in dat licht naar de eerdere suggesties van CDA Utrecht om betaalbare koop beter te definiëren per wijk of zelfs buurt?
11) Gaat het college komen met voorstellen om al eerder vastgestelde omgevingsvisies toetsbare doelen op te nemen voor middenhuur en betaalbaar koop, zoals dit ook is gedaan voor Kanaleneiland en Transwijk?

Het Rekenkamerrapport doet enkele aanbevelingen, waarover wij vast nog komen te spreken in het commissiedebat. Vooruitlopend daarop zijn wij benieuwd naar de consequentie van de overgenomen aanbeveling om de ambities voor het aandeel middenhuur en het aandeel betaalbare koop los van elkaar navolgbaar te maken.

12) Wat betekent dit voor de doelstelling die is opgenomen in het coalitieakkoord? Komt het college met twee aparte doelstellingen (bijv. streefpercentages) voor de komende periode? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Zie hieronder nog enkele moties die wij als CDA Utrecht hebben ingediend in de afgelopen jaren.

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Hessel Stellinga, CDA Utrecht

23-5-2019.
Overgenomen + ingekrachten raad 23-5-2019
M 2019 / 79

CDA Utrecht

Motie – Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 23 mei 2019,

Constaterende dat:

- Het college het voorstel doet om nieuwe vrijgekomen middenhuurwoningen voortaan ook toe te delen aan de doelgroepen die met hun inkomensgrens deze woningen ook hard nodig hebben

Overwegende dat:

- Middenhuurwoningen op projectniveau beschikbaar gesteld zullen worden in overleg met de ontwikkelaars
- Het college aangeeft dat zij geen nieuw platform wil oprichten om zo de administratieve last te drukken en om die reden de samenwerking zoekt met Woningnet

Verzoekt het college om:

- Op de gemeentelijke website overzichtelijk en duidelijk te communiceren over de kaders van middenhuur (wie komt wanneer onder welke voorwaarden in aanmerking?)
- In haar communicatie te verwijzen naar de kanalen van ontwikkelaars en Woningnet en deze kanalen steekproefsgewijs te monitoren (waar is het actuele aanbod vindbaar?)
- De gemeenteraad te informeren over de voortgang, gekoppeld aan het actieplan middenhuur.

Zwinkels (CDA)

CDA Utrecht

Motie Vergroten van het middensegment, ook in kleinere nieuwbouwprojecten

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 16 juli 2020, ter bespreking van de Kaderbrief.

Constaterende dat:

1. Kleinere nieuwbouwprojecten (tot 100 woningen) van woningbouwcorporaties hun onvoldoende mogelijkheden biedt om ook (door een andere partij) middensegment toe te voegen;
2. In de recent gepubliceerde RWU Corporatiemonitor 2020 staat vermeld: *"Het kabinet heeft de Woningwet gewijzigd om de markttoets voor corporaties drastisch te vereenvoudigen en heeft de rendementseisen voor de corporaties voor investeringen in het middensegment laten vallen. De vraag is wel welke inzet de corporaties hier kunnen leveren, nu de tekorten in de sociale huur ook nog altijd groot zijn."*

Overwegende dat:

1. Het in sommige wijken of buurten wel wenselijk zou zijn, in het kader van gemengd wonen, om meer middensegment toe te voegen;
2. Landelijke wetgeving het woningcorporaties beperkt toestaat om zelfstandig middenhuur te realiseren, maar zich volledig te richten op sociale huur (met een afwijkend toewijzingsbeleid van 10%);
3. Het gerealiseerd aantal middenhuurwoningen (niet-daeb) per jaar per woningcorporatie varieert tussen de 0 en 50 woningen.

Roept het college:

1. In overleg te gaan met woningcorporaties over hun inzet en mogelijke groeiambities in het middensegment (voor de categorie niet-daeb-woningen) op een manier die aansluit bij de Woonvisie en het actieplan Middenhuur;
2. Gezamenlijk met corporaties een lijstje op te stellen van nieuwbouwprojecten waar het wenselijk zou zijn middensegment toe te voegen en daarbij inzichtelijk te maken welke wijken het betreft;
3. Het gesprek aan te gaan met projectontwikkelaars die wel mogen bouwen in het middensegment over hun rol in toekomstige nieuwbouwprojecten van corporaties (en andersom), zodat we tot een brede betaalbare mix in het woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen komen;
4. De gemeenteraad te informeren over de bevindingen en de nieuwe ambities en mogelijkheden om alsnog middenhuur op te nemen in deze nieuwbouwprojecten, binnen de landelijke kaders.

Zwinkels (CDA) Tess Meerding (VVD)

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W. Spijkerman	**Datum**	14 maart 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	11041252
E-mail	wouter.spijkerman@utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanbod 1000 woningen WoonIn
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 31 januari 2023 hebt u een brief ontvangen van Woonin over het aanbod om 1000 extra tijdelijke woningen te realiseren in Utrecht.

In de raadscommissie EDVW van 16 februari jl. hebben we met u afgesproken dat we in de raadscommissie EDVW van 23 maart verder zouden spreken over dit aanbod en de mogelijke locaties om eventueel over te gaan tot de realisatie van tijdelijke woningen. Hiertoe zou u voorafgaand aan deze raadscommissie van ons een raadsbrief ontvangen. Helaas moeten wij vragen om meer tijd om bij u terug te komen op het aanbod van de 1000 extra tijdelijke woningen. Zoals reeds gecommuniceerd via de raadsbrief 'Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters' werken we aan een brede verkenning van mogelijke interventies. Het aanbod van Woonin past mogelijk goed binnen die verkenning en beantwoordt aan de opgave en de urgentie, maar de voorwaarden en mogelijkheden van het aanbod zijn op dit moment nog niet voldoende helder.

We willen daarom een integraal plan van aanpak maken waarin we ook de mogelijkheden voor de instandhouding van de productie en mogelijkheden van het versnellen van de reguliere woningbouw willen meenemen. Daarnaast willen we ook komen tot een goed kader komen waarin we met elkaar kunnen afwegen op welke locaties tijdelijke woonruimte haalbaar en wenselijk is en welke locaties na goede beschouwing toch minder geschikt zijn. Wij zullen daarom in het tweede kwartaal, met een totaalpakket aan interventies komen waarin we ingaan op de ontwikkeling van de reguliere woonvoorraad, de stand van zaken rondom de huidige flexwonen projecten, de mogelijkheden die we zien voor het inzetten van de 1000 woningen uit het aanbod van Woonin en welk type locatie hierbij past.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeenteraad Utrecht
T.a.v. Raadscommissie Energie Duurzaamheid en Wonen
Stadhuisbrug 1
3511 JK UTRECHT

Utrecht, 21 maart 2023
Betreft: Voornemen tot plaatsing van 450 tijdelijke woningen op De Wetering Zuid

Geachte leden van de raadscommissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Mede naar aanleiding van de recent gehouden RIB (10-01-2023) en hetgeen daar gesteld en gezegd is, willen wij u via deze brief (nogmaals) een aantal zaken aangeven ter verduidelijking van de zorgen die wij hebben en verwachten te gaan ervaren.

Wij erkennen dat er een grote opgave ligt voor o.a. de Gemeente Utrecht in het kader van huisvesting en dat dit niet eenvoudig is! Echter zijn wij van mening dat de schaal waarop men de zoekopdracht aan de "taskforce" heeft weggezet leidt tot grotere projecten die op meer "weerstand" zullen stuiten, dan wanneer kleinere projecten 'op maat' worden ingepast met zorg voor de bestaande omgeving en huidige bewoners, die tevens passen in de conclusies van de evaluatie van bijvoorbeeld "Place2BU". Wij denken ook dat het binnen de Gemeente Utrecht -waar ruimte schaars is- het eenvoudiger zal zijn om meerdere kleinere kavels te vinden, dan enkele hele grote, maar dan zou het College niet op voorhand locaties uit moeten sluiten.

Wij zien ook mogelijkheden in het benutten van locaties waar woningbouw beoogd is, maar vanwege diverse redenen op dit moment nog niet definitief bebouwd mogen/kunnen worden. Zoals bijvoorbeeld De Wetering Noord, de beoogde locatie voor de MARK-toren in Leidsche rijn Centrum of Papendorp.

Door de bewoners en omwonenden niet te betrekken en tevens zéér slecht te informeren is het draagvlak voor dergelijke projecten als beoogd op De Wetering Zuid bijzonder laag te noemen. Veel omwonenden vermoeden zelfs dat dit een vooropgezet plan is van de Gemeente Utrecht om het project te kunnen doordrukken, zonder al te veel discussie met omwonenden en bedrijven. Ik zal voor u opsommen waardoor er omwonenden zijn die voorgaande vermoeden:

- De uitnodiging per brief voor de informatieavond van 01-12-2022 is niet door iedere omwonende ontvangen;
- De uitnodiging per brief voor deze informatieavond van 01-12-2022 was incompleet en in enkele gevallen zelfs helemaal blanco;
- In de uitnodiging stond een verkeerd adres van de informatieavond, waardoor een aantal omwonenden de locatie niet heeft gevonden en is teruggekeerd naar huis;
- Ten tijde van de bijeenkomst van omwonenden was er ook een Raadsvergadering waar o.a. dit project al geagendeerd was in het kader van een versnelde procedure;
- Tijdens deze Raadsvergadering werd gesteld dat de omwonenden reeds goed geïnformeerd zouden zijn.

De verstrekte informatie op de bewonersbijeenkomst was verre van compleet en ging met name over de opdracht van de Taskforce en wat men wilde gaan plaatsen op De Wetering Zuid. U zult begrijpen dat omwonenden daar nog niet waren met hun gedachten. Wij wilden immers eerst weten:

- waarom deze locatie gekozen was;
- waarom de schaal zo groot moest worden;
- waarom er geen participatie met omwonenden aan de voorzijde heeft plaatsgevonden;
- wat er gedaan werd om mogelijke (geluids-)overlast te voorkomen;
- hoe men de parkeerproblematiek ging voorkomen;

- hoe de begeleiding van de "zorgvragenden" zou gaan.

En dat zonder dat wij de evaluatie van Place2BU kenden. Het enige dat wij hier terugkregen was een formulier waarop wij onze vragen konden opschrijven en de mededeling dat men geleerd had van Place2BU.?? Er is overigens nimmer een antwoord gegeven op de, tijdens de informatieavond, gestelde vragen en deze zijn ook niet gepubliceerd op de website van de Gemeente. Op deze website zouden ook de presentaties en andere zaken m.b.t. de informatiebijeenkomst gepubliceerd worden, echter hier hebben wij tot op heden nog niets terug kunnen vinden.

Als er tijdelijke woningen komen op De Wetering Zuid kan ik u zeggen dat het voor de (meeste) omwonenden niet uitmaakt welke mensen hier gaan wonen in de gestelde verhouding. Het is iedereen wél te doen om de schaal van het project! De beoogde 450 woon-units is écht too much!
Het enige en geëvalueerde project van een soortgelijk formaat is Place2BU en de aanbevelingen zijn helder; maximaal 120 bewoners binnen een project met deze bedoelingen en uitdagingen. En hoewel de woonkwaliteit in onze optiek nog altijd laag zal zijn voor de toekomstige bewoners, zal hij een fractie beter zijn in het voorgenomen project d.m.v. betere isolatie en 3,5m^2 grotere woonopp., maar meer ook niet. Blijkbaar wordt deze aanbeveling (terecht ook) wél enigszins overgenomen, maar die van het aantal bewoners totaal niet...

Waar in de optiek van de omwonenden aan voorbij gegaan wordt is de leefomgeving van de mensen en bedrijven die reeds in of aan de beoogde locatie wonen/werken!! De Gemeente Utrecht heeft de mond vol van de "verbeterde kwaliteit van de woonunits" de "verbeterde buitenomgeving tbv de toekomstige bewoners" en de "Verbeterde kwaliteit van de leefomgeving", maar zegt NIETS over de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving van de huidige omwonenden!

De taskforce heeft in onze optiek tijdens de RIB andere/minder informatie gegeven dan men deed tijdens de bewonersinformatieavond dd. 1 december j.l. Zo leek het alsof er tijdens de RIB geen info was over de parkeermogelijkheden, het maximaal aantal bewoners, de inrichting van Place2BU of andere beoogde locaties (zoals bijvoorbeeld de locatie van MARK-toren).
Ook is de door ons gevraagde informatie nog niet verstrekt en hebben wij tot op heden nog altijd geen antwoorden ontvangen, ondanks (persoonlijke) toezeggingen vanuit de taskforce. Daarom zijn wij als omwonenden recent overgegaan tot het doen van een WOO-verzoek (Wet Open Overheid). Zo komt er ook geen reactie op vragen die gesteld zijn via het door de Gemeente gepubliceerde e-mailadres: tijdelijkwonen@utrecht.nl.

Voor uw informatie zal ik u melden wat wij hebben vernomen tijdens de bijeenkomst voor omwonenden óf zelf hebben kunnen vinden via diverse openbare informatiebronnen. Tevens zal hieruit blijken dat de vergelijking van Place2BU met het beoogde project op De Wetering Zuid wel degelijk vergelijkbaar is, ondanks andere beweringen;

- Parkeernorm "450 Woningen De Wetering Zuid": 0,2 dit resulteert in maximaal 90 parkeerplaatsen voor maximaal 750 bewoners;
- De tijdens de RIB genoemde optie voor het parkeren op The Wall leek in onze optiek niet meer dan een idee van de taskforce. De voorzitter van het bedrijvenpark De Wetering-Haarrijn, bevestigde tijdens de RIB dat The Wall i.v.m. een tekort aan eigen parkeerplaatsen geen parkeerplaatsen aan externen verhuurt;
- De inrichting/opzet van Place2BU is exact gelijk aan de van dit project, namelijk op iedere etage een gezamenlijke ruimte om met elkaar in contact te komen of contacten te leggen, een gezamenlijke (was-)ruimte binnen het project waar men elkaar kan ontmoeten en/of gezamenlijke activiteiten kan ontplooien;
- Place2BU bestaat ook uit meerdere losstaande gebouwen van maximaal 5 etages;
- De verdeling tussen "zorgdragers" en "zorgvragers" is in Place2BU 75/25. Tijdens de RIB werd gesteld dat deze verhoudingen anders liggen, echter spreekt de gehouden evaluatie en de initiële

opzet van het plan hier niet van. In de presentatie van 1 december werd de verbouwing van 70/30 benoemd;
- De doelgroep omschrijving zo goed als gelijk is.

De zorgen die omwonende hebben ten aanzien van dit project en hun eigen/huidige woonomgeving zijn:

- De zekerheid van meer geluidsoverlast, met name over het zeer ver geluid-dragende water. Het beoogde project wordt aan dit water gebouwd;
- Een hoge doorloopsnelheid van huurders, met een lager verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving als gevolg;
- Verhoging van de parkeerdruk op de huidige parkeermogelijkheden in de directe omgeving;
- Verhoging van het aantal verkeersbewegingen van 'vreemden' in kinderrijke 30KM p/u buurt;
- Een verdubbeling van het aantal bewoners in/nabij de wijk door te bouwen op "een postzegel";
- Het niet overnemen van de punten uit de evaluatie van "Place2BU";
- De nu al enorme drukte op de Hertogswetering en Soestwetering in de ochtend- en avondspits wat de hoofdtoegang is voor de wijken: 't Zand, Leidsche rijn Centrum en Terwijde;
- Als de informatievoorziening nu al zo slecht is, zal er dan wel sprake zijn van échte inspraak en échte participatie als het project (in veel kleinere vorm) doorgaat?

Naast alle bovenstaande zorgen vinden wij het ook erg vreemd dat de Gemeente Utrecht alle -zelf besloten- rapportages, normen, bestemmingsplannen en uitgangspunten voor een 'gezonde' leefomgeving aan de kant schuift voor dergelijke projecten. Het lijkt er haast op dat als men woonruimte zoekt, men maar moet accepteren dat dit zich in een minder gezonde omgeving met o.a. meer omgevingsgeluid bevindt...
Daar komt bij dat (nieuwe) inwoners van Utrecht aan de hand van deze werkwijze nooit met zekerheid naar een bestemmingsplan of milieueffectrapportage kunnen kijken om voor zichzelf te bepalen in wat voor een omgeving zij gaan wonen. De afspraken zijn blijkbaar bijzonder buigzaam en flexibel te noemen wat de Gemeente Utrecht niet echt tot een betrouwbare partner maakt. Er is bij omwonenenden ook een grote zorg dat met de aanpassing van het huidige bestemmingsplan t.b.v. de tijdelijke woningen er dan meer (lees: ruimere) mogelijkheden zullen ontstaan voor het St. Antoniusziekenhuis om de voorgenomen uitbreiding/verhuizing gestalte te geven? En wie geeft hier welke garanties op? Kortom de leefomgeving van de huidige omwonenden (en omliggende bedrijven) is hierdoor bijzonder onzeker geworden!

Altijd bereid tot het beantwoorden van uw vragen of nadere toelichting van bovenstaande, verblijf ik mede namens de omwonenden op de Sigmund Rombergstraat, Jerome Kernplantsoen en Burt Bacharachstraat.

[redacted]

Bijlage:
Handtekeningenlijst met voorstanders per woning van deze inzending

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3206
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 maart 2023
Agendapunt	9
Titel	Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij
ID	3400
Behandelend ambtenaar	G. van Dam
Telefoon	14030
E-mail	ge.van.dam@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**23 maart 2023**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 205

Datum	22 december 2022
Van	College B&W
Behandeld door	G. van Dam
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ge.van.dam@utrecht.nl
Kenmerk	10757581
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022 nummer 205 van Titus Stam (PvdA), Rick van der Zweth (PvdA) en Has Bakker (D66) van 24 november 2022 over IBBouwen aan studentenhuisvesting.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Vindt het college ook dat deze cijfers een schrijnend voorbeeld van het tekort aan studentenwoningen in Utrecht zijn?
***Antwoord* 1**
Ja, dit is absoluut een schrijnende illustratie van het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht. Wij zijn zeer bewust van de omvang en daarmee ook de urgentie van het probleem. Wij vinden studentenhuisvesting cruciaal voor Utrecht, voor de kennisinstellingen én voor de student zelf. "Utrecht is een echte studentenstad waar het fijn studeren is voor alle studenten: of je nu aan het mbo, hbo of wo studeert" (Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijk kansen, betaalbaar wonen en klimaat). Tegelijkertijd ondervinden ook studenten de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare en duurzame studentenhuisvesting is te groot, net als op andere segmenten.

Vraag 2
Het college sprak samen met partijen uit de stad in 2020 de ambitie uit om voor 2030 in totaal 5.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen aan de woningvoorraad. Hoe staat het met de uitvoering deze ambitie?
***Antwoord* 2**
We rapporteren periodiek over de voortgang van het Convenant Studentenhuisvesting via een raadsbrief over de monitor. Deze monitor wordt momenteel in samenwerking met de convenantpartners voorbereid en volgt in het eerste kwartaal van het volgende jaar, samen met het voorstel voor een Actieplan Studentenhuisvesting. Op dit moment telt de harde planvoorraad studentenhuisvesting ca. 2.250 zelfstandige eenheden en bijna 1.400 onzelfstandige eenheden.

Nagenoeg al deze woningen worden volgens de planning uiterlijk in 2030 opgeleverd. De zachte planvoorraad is onderdeel van de monitor (de zogenaamde 'jaaglijst') en wordt in het eerste kwartaal van 2023 gerapporteerd. Daar zitten onder ander de projecten die deel uitmaken van de versneld tijdelijke woonprojecten.

Ondanks alle inspanningen van de gemeente en de partners zijn we nog niet voldoende op koers. Met name het toevoegen van betaalbare onzelfstandige studenteneenheden ('kamers') is complex. Dit komt mede doordat het voor investeerders veel aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Daarom is het nu tijd voor extra inzet en sturing van de gemeente, in de vorm van het eerder genoemde actieplan Studentenhuisvesting. Het doel van dit actieplan is het toevoegen van betaalbare studentenhuisvesting, met de nadruk op onzelfstandige eenheden. In dit actieplan worden maatregelen voor de korte en iets langere termijn opgenomen.

Vraag 3
Wat zit er in de pijplijn (zowel harder als zachte plancapaciteit)?
***Antwoord* 3**
Zie antwoord bij vraag 2.

In de zoektocht naar nieuwe locaties willen we overigens ook breder kijken dan alleen de wijk Oost. In het coalitieakkoord staan leefbaarheid en kwaliteit voorop. Daarom willen wij graag groei in balans en mogelijk is daar differentiatie in woonvormen voor nodig. Wij willen daarom de raad oproepen om bij het toevoegen van studentenwoningen stadsbreed te blijven kijken, mede omdat in Oost het percentage inwoners in de studentenleeftijd al hoog is (en in sommige buurten extreem hoog). In Oost moet er ook ruimte zijn voor het toevoegen van o.a. betaalbare koop, sociale huur en levensloopbestendig wonen.

Vraag 4
Ziet het college kansen in deze extra ca. 382 wooneenheden voor het halen van de ambitie van 5.500 nieuwe wooneenheden en het aanpakken van het studentenwoningtekort? Zo nee, waarom niet?
***Antwoord* 4**
Onder voorwaarden zien wij wel kansen voor het toevoegen van wooneenheden in het plangebied. Het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst bieden vooralsnog geen ruimte voor de 400 extra eenheden. Op dit moment onderzoeken wij de mogelijkheden en de wenselijkheid om extra studentenwoningen toe te voegen, onder andere in relatie tot de andere initiatieven in het gebied Rubenskwartier. Zie verder bij 5.

Vraag 5
Kan het college al uitsluitsel geven over deze mogelijkheden bij de Kwekerij?
***Antwoord* 5**
Nee, wij kunnen nog geen uitsluitsel geven voor de mogelijkheden bij de Kwekerij om twee redenen:

1. *De Kwekerij kent 4 fasen. Fase 1 t/m 3 zijn of worden gerealiseerd. Voor fase 4 is het initiatief om ca. 382 woningen toe te voegen. Deze verdere toename van woningen past niet in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een belangrijke randvoorwaarde is dat het parkeren in fase 1 t/m 3 nog niet duurzaam is gerealiseerd. De definitieve oplossing voor het parkeren moet in samenhang worden bekeken met de mogelijkheid om extra woningen in fase 4 in te passen.*
2. *De verdere toename van woningen in de Kwekerij moet in een breder verband en in samenhang worden bekeken met de andere initiatieven in het Rubenskwartier die ook uitgaan van toevoegingen van woningen voor studenten en starters. Zie verder hieronder.*

Ontwikkelingen in het Rubenskwartier
In het Rubenskwartier staat veel te gebeuren. Het riool en de wegverharding moet worden vervangen, de openbare ruimte moet klimaatbestendig worden gemaakt door bijvoorbeeld het toevoegen van groen en wateropvang. En naast het project Kwekerij en het initiatief voor de herontwikkeling van het IBB hebben ook het Diaconessenhuis, het UMC (als eigenaar van de zusterflats) en Syntrus Achmea (IBB Hof) initiatieven voor herontwikkeling van hun bezit.

In de RSU 2040 is het Rubenskwartier benoemd als één van de gebieden met kansen voor transformatie en intensivering van het ruimtegebruik met de aanduiding "gemengd stedelijk milieu". Nu zich meerdere initiatiefnemers hebben gemeld zijn er kansen en uitdagingen om dit gebied in samenhang te transformeren. De kansen liggen in de samenhang tussen de verschillende initiatieven. De uitdaging is om met de initiatieven een collectieve aanpak te ontwikkelen, want alleen door gezamenlijk gedragen keuzes op het gebied van mobiliteit, vergroenen, klimaatadaptatie, energie, (maatschappelijke)voorzieningen en werkgelegenheid kan er woonprogramma toegevoegd worden in dit gebied. Deze collectieve aanpak die de gemeente wenst van initiatiefnemers, is in lijn met het coalitieakkoord dat groei in balans moet zijn.

Dit zijn de nu bekende initiatiefnemers:
- *Woningbouw Kwekerij fase 4 (SSH/Jebber wil hier ca 382 studentenwoningen realiseren in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde exploitatieplan). Zie hierboven.*
- *Uitbreiding Winkelcentrum IBB-Hof (Syntrus/Achmea wil het winkelcentrum uitbreiden met een supermarkt en woningen).*
- *Herontwikkeling Diakonessehuis (bouw vrouw-kind centrum en op lange termijn vervangen bestaande bebouwing).*
- *Herontwikkeling Studentencomplex IBB-Laan (SSH/Jebber wil hier 1300 studentenwoningen verdichten tot circa 2000 studentenwoningen).*
- *Herontwikkeling Zusterflats Burg. Ter Pelkwijklaan (UMC wil kaders om 150 sociale huurwoningen te vervangen).*

Bij de beoordeling van deze initiatieven staan leefbaarheid en kwaliteit volgens het principe "groei in balans" voorop. Bij de beoordeling kijken we daarom naar de samenhang tussen het toevoegen van woonprogramma en vergroenen en zoeken we naar een mix van wonen met andere functies zoals voorzieningen en een toename van de werkgelegenheid.

Met deze partijen wordt nu gewerkt aan één IDOC waarin deze initiatieven in samenhang worden beoordeeld. De meeste winst (zowel ruimtelijk, kwalitatief als financieel) is te bereiken door samenwerking tussen gemeente en de verschillende partijen in het gebied door afstemming op de Ambitie en de Ruimtelijke en Programmatische uitgangspunten.
In het nog op te stellen IDOC Rubenkwartier worden alle initiatieven in samenhang beoordeeld en wordt aangegeven welke vervolgprocedure conform het UPP passend is. Daarna kunnen de initiatieven los van elkaar maar wel in samenhang hun eigen traject volgen. Wij verwachten het IDOC in de eerste helft van 2023 af te ronden.

Vraag 6
Wat zijn de huidige plannen en planning van de SSH voor de herontwikkeling van de IBB?
***Antwoord* 6**
De SSH wil het IBB-complex gefaseerd herontwikkelen. De wens van SSH is om het unieke karakter van het IBB als studentencampus te behouden, mede door vooral onzelfstandige huisvesting terug te

bouwen. De SSH ziet mogelijkheden om na sloop extra kamers toe te voegen (programma toevoegen op de locatie). De plannen zijn op dit moment nog niet verder geconcretiseerd, mede omdat nog gesprekken plaatsvinden met de gemeente over het beoogde karakter van het 'nieuwe IBB'.

De gemeente heeft in de RSU 2040 het Rubenskwartier, waar het IBB studentencomplex deel van uitmaakt, benoemd als één van de gebieden met transformatie en intensivering van het ruimtegebruik met de aanduiding gemengd stedelijk gebied. Tevens zijn in het Rubenskwartier meerdere initiatieven voor herontwikkeling, dus de gemeente verkent op dit moment de samenhang tussen de verschillende initiatieven.

Vraag 7
Hoe betrekt de SSH de huidige bewoners van de IBB bij het opzetten van de plannen van de herontwikkeling van het complex?
***Antwoord* 7**
Opeenvolgende woonbesturen van het IBB zijn sinds 2017 geïnformeerd over het voornemen vanaf 2025 te beginnen met de gefaseerde herontwikkeling van de studentenhuisvesting aan de Ina Boudier Bakkerlaan. In 2020 is door SSH een onderzoek uitgevoerd naar het specifieke karakter van het IBB en de voorkeuren van huurders bij herontwikkeling. Ten behoeve van dit onderzoek zijn enquêtes uitgezet en interviews afgenomen. Dit was een eerste stap in een communicatieproces dat echt kan worden opgestart als er duidelijkheid is over de randvoorwaarden waaronder de herontwikkeling zal gaan plaatsvinden.
Daarnaast houdt de SHH ook hun huurdersvertegenwoordiging BOKS goed op de hoogte van de herontwikkeling. Na de vaststelling van het IDOC wordt de bredere communicatie gestart.

Vraag 8
Is het college met ons eens dat mogelijke sloop van de IBB alleen beheerst moet plaatsvinden, om te voorkomen dat te veel IBB-bewoners tegelijk op vervangend onderkomen van de SSH aangewezen zijn, waardoor de studentenwoningvoorraad voor deze periode sterk daalt?
***Antwoord* 8**
Ja, wij zijn het op dit punt met u eens.
Bij de start van het ruimtelijke initiatief heeft SSH het voornemen om de vernieuwing van het IBB gefaseerd uit te voeren zodat de impact op de beschikbaarheid van kamers minimaal is. Alleen de kamers in de eerste fase hoeven vooraf leeg gemaakt te worden. Daarna kunnen studenten van volgende fases doorverhuizen naar de opgeleverde nieuwbouw. Voor de hoogbouw worden verschillende opties bekeken (renovatie of sloop/nieuwbouw). In de planuitwerking zullen wij de beschikbaarheid van studentenwoningen tijdens de herontwikkelingsperiode in beeld brengen.

Vraag 9
Ziet het college kansen in het realiseren van tijdelijke wooneenheden op de IBB terrein om het tijdelijk verlies van studentenwooneenheden op te vangen?
***Antwoord* 9**
Ja, wij zien, afhankelijk van de uitwerking door SSH, kansen om medewerking te verlenen aan SSH voor het realiseren van tijdelijke wooneenheden op het IBB complex.

Vraag 10
Is het college met ons eens dat bij plannen tot verdichting op de IBB de hoogste prioriteit moet worden gegeven aan het toevoegen van meer studentenhuisvesting?
***Antwoord* 10**
Ja, wij zijn het met u eens, maar vinden dat de toename van woningen in Rubenskwartier in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit, juist in de bestaande stad, zoals vastgelegd in het

coalitieakkoord en de RSU 2040. Zie ook antwoord op vraag 5 over de noodzaak van samenwerking en een collectieve aanpak tussen de verschillende initiatiefnemers.

Vraag 11
Vindt het college ook dat met verdichting maatschappelijke functies als bijvoorbeeld sport en recreatie een plek moeten krijgen om de leefbaarheid rondom de IBB te garanderen?
***Antwoord* 11**
Ja, wij zijn het met u eens dat toename van woningen in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. In welke mate sport en recreatie in dit gebied een plek moet krijgen is nader te onderzoeken. Maarschalkerweerd met sport en recreatievoorzieningen is namelijk nabij.

Vraag 12
Is het college met ons eens dat het unieke karakter van de IBB moet worden bewaakt door bij verdichting prioriteit te geven aan goedkope studentenkamers met gedeelde faciliteiten voor beginnende studenten, in plaats van onafhankelijke studio's?
***Antwoord* 12**
Ja, wij zijn het met u eens dat er een schrijnend tekort is aan studentenhuisvesting. Daarnaast is in het coalitieakkoord vastgelegd dat toename van woningen in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit.
Door de verschillende initiatieven in samenhang te zien en in samenhang met de RSU 2040 en het coalitieakkoord ontstaan kansen en uitdagingen. Zie ook antwoord op vraag 5 over de noodzaak van samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers.
Uit dit nog te starten proces moet blijken wat voor woonprogramma mogelijk is in dit SSH deel van Rubenskwartier.

Vraag 13
Hoe worden de bovenstaande punten betrokken in gesprekken met de SSH?
***Antwoord* 13**
Met SSH/Jebber en de overige initiatiefnemers werken we aan een IDOC. In het IDOC Rubenskwartier worden alle initiatieven in samenhang beoordeeld en wordt aangegeven welke vervolgprocedure conform het UPP passend is. Daarna kunnen de initiatieven los van elkaar, maar wel in samenhang, hun eigen traject volgen.

Vraag 14
Welke mogelijkheden ziet het college om flink snelheid te maken met de plannen voor de IBB en vervolgstappen bij de Kwekerij?
***Antwoord* 14**
Wij willen graag snelheid maken met de ontwikkeling van het gehele Rubenskwartier. Om tempo te kunnen maken moet eerst de samenhang in beeld worden gebracht, om vervolgens gezamenlijk keuzes te kunnen maken. Daarna kunnen de verschillende initiatieven met de overeengekomen randvoorwaarden verder uitgewerkt worden.

Voor de nu bekende initiatieven wordt vanwege de samenhang één IDOC opgesteld, en voor het plankostenverhaal wordt per initiatiefnemer een IPOK opgesteld. Naar verwachting is de IDOC en zijn de IPOK's in de eerste helft van 2023 gereed.

Vanwege het gewenste tempo gaan wij ervan uit dat de initiatiefnemers bij aanvang bereid zijn een belangrijke bijdrage te doen om een collectieve, integrale en inclusieve aanpak voor dit gebied te ontwikkelen samen met de gemeente zodat de leefbaarheid en kwaliteit van het Rubenskwartier wordt

vergroot waardoor het toevoegen van woonprogramma mogelijk wordt. Dit vereist samenwerking tussen de verschillende initiatieven en met de gemeente.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen IBBouwen aan Studentenhuisvesting

24 November 2022

Vragen:

4 jaar, 3 maanden en 18 dagen.[1] Dat is de gemiddelde benodigde inschrijftijd voor een studentenkamer in Utrecht. Dit betekent dat een WO student 8 maanden en 12 dagen voor het einde van zijn master een studentenkamer kan betrekken. Een HBO student is dan al 3 maanden aan het werk. Een MBO student al meer dan 1 jaar!

1. Vindt het college ook dat deze cijfers een schrijnend voorbeeld van het tekort aan studentenwoningen in Utrecht zijn?
2. Het college sprak samen met partijen uit de stad in 2020 de ambitie uit om voor 2030 in totaal 5.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen aan de woningvoorraad.[2] Hoe staat het met de uitvoering deze ambitie?
3. Wat zit er in de pijplijn (zowel harder als zachte plancapaciteit)?

Op de Kwekerij zijn door SSH/Jebber sinds 2020 562 studentenwooneenheden opgeleverd. Bij de Commissievergadering ROGV op 20 oktober j.l. gaf wethouder Eerenberg aan dat SSH/Jebber de Gemeente had benaderd om boven de al geplande 206 wooneenheden, ca. 382 extra wooneenheden te bouwen.

4. Ziet het college kansen in deze extra ca. 382 wooneenheden voor het halen van de ambitie van 5.500 nieuwe wooneenheden en het aanpakken van het studentenwoningtekort? Zo nee, waarom niet?
5. Kan het college al uitsluitsel geven over deze mogelijkheden bij de Kwekerij?

Op het studentencomplex op de Ina Boudier-Bakkerlaan (IBB) wonen zo'n 1300 studenten. Door de (relatief) korte wachttijden en sociale huur is dit voor veel Utrechtse studenten hun eerste plek in ons stadsie. Hierdoor heeft de IBB een eigengereid, uniek karakter ontwikkeld in Utrecht en het studentenleven. Er wordt nu al een tijdje gesproken over herontwikkeling van het oude complex.

6. Wat zijn de huidige plannen en planning van de SSH voor de herontwikkeling van de IBB?
7. Hoe betrekt de SSH de huidige bewoners van de IBB bij het opzetten van de plannen van de herontwikkeling van het complex?
8. Is het college met ons eens dat mogelijke sloop van de IBB alleen beheerst moet plaatsvinden, om te voorkomen dat te veel IBB-bewoners tegelijk op vervangend onderkomen van de SSH aangewezen zijn, waardoor de studentenwoningvoorraad voor deze periode sterk daalt?
9. Ziet het college kansen in het realiseren van tijdelijke wooneenheden op de IBB terrein om het tijdelijk verlies van studentenwooneenheden op te vangen?

Veel partijen zien kansen in de verdichting van het nu ruim-gebouwde en groene IBB. De Partij van de Arbeid en D66 zien deze kansen ook en vinden dat het behoud van de unieke identiteit en de leefbaarheid van het complex belangrijke pijlers van verdichting vormen. Door met verdichting voorkeur te geven aan studentenkamers met gedeelde faciliteiten en naast kamers ook maatschappelijke functie als sport en recreatie toe te voegen kunnen deze pijlers worden gerealiseerd.

---

[1] Deborah de Nies, *Wachtlijsten studentenwoning vaak langer dan studieduur*. RTL Nieuws: 10 oktober 2022. https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/artikel/5337991/lange-wachtlijsten-studentenkamers-tot-zeven-jaar-kences-woningcorporaties

[2] Gemeente Utrecht, SSH, UU et al., *Convenant Studentenhuisvesting*. https://vidius.nl/wp-content/uploads/2020/06/Convenant-studentenhuisvesting-DEFINITIEF-met-ondertekening.pdf

10. Is het college met ons eens dat bij plannen tot verdichting op de IBB de hoogste prioriteit moet worden gegeven aan het toevoegen van meer studentenhuisvesting?
11. Vindt het college ook dat met verdichting maatschappelijke functies als bijvoorbeeld sport en recreatie een plek moeten krijgen om de leefbaarheid rondom de IBB te garanderen?
12. Is het college met ons eens dat het unieke karakter van de IBB moet worden bewaakt door bij verdichting prioriteit te geven aan goedkope studentenkamers met gedeelde faciliteiten voor beginnende studenten, in plaats van onafhankelijke studio's?
13. Hoe worden de bovenstaande punten betrokken in gesprekken met de SSH?
14. Welke mogelijkheden ziet het college om flink snelheid te maken met de plannen voor de IBB en vervolgstappen bij de Kwekerij?

Gesteld door:

- Titus Stam, Partij van de Arbeid
- Has Bakker, D66

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 226

Datum	3 februari 2023
Van	College B&W
Behandeld door	M. Wisselink
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	m.wisselink@utrecht.nl
Kenmerk	10889117
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022 nummer 226 van Rick van der Zweth (PvdA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Has Bakker (D66), Anne Sasbrink (PvdD), Stevie Nolten (BIJ1), Myrthe Minnaert (BIJ1) van 20 december 2022 over Uitsluiten verduurzaming huurwoningen.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
In hoeverre deelt het college dat de gehele uitsluiting van verduurzamingsmaatregelen niet past bij de wens om zoveel mogelijk te verduurzamen?
***Antwoord* 1**
Wij sturen op het behalen van de overeengekomen prestatieafspraken en deze worden gehaald. Tegelijkertijd delen wij het standpunt dat deze werkwijze niet past bij de wens om zoveel mogelijk te verduurzamen. Wij hebben van Woonin (voorheen Mitros) echter begrepen dat er in dit geval niemand is uitgesloten: alle bewoners hebben de keuze gekregen om met het volledige verduurzamingspakket mee te doen en zij konden hier via een individueel akkoord ja of nee op zeggen. Overigens betreft het hier renovatie, waar verduurzaming deel van uitmaakt. Maar ook daarvoor geldt dat zoveel mogelijk huurders moeten kunnen profiteren van renovatie.

Vraag 2
Waarom bestaat er een dergelijk onderscheid, van alles of niks, en is er gekozen om niet elke mogelijkheid tot verduurzaming aan te grijpen, ook wanneer dit een gedeelte van de maatregelen betreft?
Antwoord 2
Dit hebben we nagevraagd bij Woonin. Zij laten weten:

“Ieder project is uniek, doordat opbouw van het complex en de technische staat verschilt, huurders anders zijn, buurten verschillen, etc. Daarom wordt in ieder project een specifieke afweging gemaakt

wat wel en wat niet in een project geboden kan worden. Als er ruimte is voor meer keuzevrijheid dan bieden wij dat uiteraard, maar dat zal niet bij ieder project hetzelfde zijn.

In dit geval gaat het om kleine eengezinswoningen. Als er verduurzaamd wordt aan de buitenkant dan moeten we ook binnen ventilatie op orde brengen. Dat heeft vervolgens al snel invloed op het leidingwerk in de vloer van badkamer, keukens, etc, die je dan ook aan moet pakken. Kortom, het kan niet dat als we de buitenkant verduurzamen, dat we dan geen werkzaamheden in de woning uitvoeren."

Vraag 3
In de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen (2021/298), vraag 4, geeft het college aan in gesprek te gaan met corporaties over de mogelijkheden voor keuzevrijheid van huurders. In hoeverre vindt het college dat er bij de geschetste alles of niets regeling, sprake is van keuzevrijheid voor bewoners van huurwoningen? Welke conclusies zijn er getrokken n.a.v. de gesprekken met corporaties over de keuzevrijheid van huurders?
Antwoord 3
Het is niet zo dat er sprake is van alles of niets. Woonin heeft gekozen voor een licht pakket en een zwaar pakket. Beide pakketten voldoen aan de afspraken die we met Woonin hebben gemaakt. Er is een ruim verschil tussen beide pakketten, dus we kunnen ons voorstellen dat sommige bewoners graag meer keuze hadden gehad, maar we gaan er vanuit dat Woonin weloverwogen deze twee pakketten aanbood. Immers heeft Woonin er ook belang bij dat de voorraad zoveel mogelijk op orde is en dat renovaties zo efficiënt mogelijk ingericht zijn. Bovendien zorgt deze werkwijze ervoor dat er snel stappen gezet kunnen worden in de verduurzaamheidsopgave.

Woonin geeft aan dat er bij veel complexen wordt gewerkt met draagvlakmetingen, waarbij iedere huurder mee moet doen met de verduurzamingsmaatregelen als het benodigde draagvlak behaald wordt. Bij het project Hanrathstraat hebben huurders juist de keus gekregen om hun woning niet mee te laten doen met de verduurzaming. Het is afhankelijk van het type vastgoed en het project of en in welke mate keuzevrijheid geboden kan worden.

Vraag 4
Is het college bereid om in gesprek te gaan met corporatie(s) en hierin aan te dringen op een tegemoetkoming van de huidige bewoners die zijn overgeslagen?
Antwoord 4
Nee, wij zijn niet bereid om hierover in gesprek te gaan. Er zijn bij zowel Woonin als de gemeente geen meldingen bekend van huidige bewoners die zijn overgeslagen. Bovendien is dit een zaak tussen huurder en verhuurder, waarbij de corporatie zich aan de gemaakte prestatieafspraken houdt.

Vraag 5
Hoe wordt er in het vervolg omgegaan met de keuzevrijheid van huurders met betrekking tot de verduurzamingsmaatregelen? Blijven de maatregelen gezien worden als één pakket, waar wel of niet voor gekozen kan worden, óf wordt maatwerk toegepast?
Antwoord 5
Wij juichen toe dat er keuzevrijheid wordt geboden, waar het project dat toelaat. In dit geval was keuzevrijheid mogelijk, omdat het grondgebonden woningen betrof. Voor ons is daarbij van belang dat de corporaties zich inzetten om de verduurzaamheidsopgave te realiseren en zich daarbij houden aan de gemaakte prestatieafspraken.

Vraag 6

Welke versnelling kunnen de woningcorporaties nog extra maken in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, nu gezien de hoge energieprijzen de terugverdientijd van deze maatregelen steeds korter wordt?

Antwoord 6

Voor een antwoord op deze vraag verwijzen we u naar de raadsbrieven over energiearmoede die we de afgelopen periode hebben gestuurd (meest recent de raadsbrief Vervolg aanpak energiecrisis). Zoals afgesproken sturen we u circa iedere twee maanden een brief. De eerstvolgende krijgt u in februari 2023 toegezonden.

Vraag 7

Wanneer kunnen we een terugkoppeling verwachten van het bovenstaande?

Antwoord 7

We hopen u met deze antwoorden voldoende te hebben geïnformeerd over deze kwestie. Zie antwoord vraag 6 voor reguliere terugkoppeling over de verduurzamingsopgave.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Uitsluiten verduurzaming huurwoningen

20 december 2022

Vragen:

Huurders van corporatiewoningen hebben gemaild dat zij geheel worden uitgesloten voor de verduurzaming van hun huurwoningen. Dit zit hen dwars. Met een pakket van verschillende maatregelen worden huurhuizen enerzijds binnen en anderzijds buiten verduurzaamd door corporatie(s). Sommige huurders hebben net alles binnenshuis opgeknapt, aangezien de corporatie dit liet liggen. Deze bewoners willen daarom aanspraak maken op de maatregelen voor buitenshuis en niet binnenshuis. Dit verzoek wordt echter niet geaccepteerd door de corporaties. Deze bewoners worden actief overgeslagen en vissen nu achter het net. De straten die het betreft zijn zover bekend: de Bazelstraat, Van der Pekstraat, de Hanrathstraat, de M. de Klerkstraat en de La Croixstraat.

1. In hoeverre deelt het college dat de gehele uitsluiting van verduurzamingsmaatregelen niet past bij de wens om zoveel mogelijk te verduurzamen?

2. Waarom bestaat er een dergelijk onderscheid, van alles of niks, en is er gekozen om niet elke mogelijkheid tot verduurzaming aan te grijpen, ook wanneer dit een gedeelte van de maatregelen betreft?

3. In de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen (2021/298), vraag 4, geeft het college aan in gesprek te gaan met corporaties over de mogelijkheden voor keuzevrijheid van huurders. In hoeverre vindt het college dat er bij de geschetste alles of niets regeling, sprake is van keuzevrijheid voor bewoners van huurwoningen? Welke conclusies zijn er getrokken n.a.v. de gesprekken met corporaties over de keuzevrijheid van huurders?

4. Is het college bereid om in gesprek te gaan met corporatie(s) en hierin aan te dringen op een tegemoetkoming van de huidige bewoners die zijn overgeslagen?
5. Hoe wordt er in het vervolg omgegaan met de keuzevrijheid van huurders met betrekking tot de verduurzamingsmaatregelen? Blijven de maatregelen gezien worden als één pakket, waar wel of niet voor gekozen kan worden, óf wordt maatwerk toegepast?

6. Welke versnelling kunnen de woningcorporaties nog extra maken in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, nu gezien de hoge energieprijzen de terugverdientijd van deze maatregelen steeds korter wordt?
7. Wanneer kunnen we een terugkoppeling verwachten van het bovenstaande?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA
- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks
- Has Bakker, D66
- Anne Sasbrink, PvdD
- Stevie Nolten, BIJ1
- Myrthe Minnaert, BIJ1

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C.L. Umlauf	**Datum**	9 februari 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	10882588
E-mail	claudia.umlauf@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit'
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

In de brief van 21 juni 2022 informeerden wij u, naar aanleiding van raadsvragen, over de mogelijkheden en belemmeringen voor particuliere woningeigenaren bij gespikkeld bezit, als een woningcorporatie de omliggende huurwoningen gaat renoveren en verduurzamen. We hebben u toen o.a. uitgelegd hoe het zit met de regelgeving (woningwet), hoe we bij dit soort projecten de samenwerking met woningcorporaties zoeken en over de pilots die we met Woonin (voorheen Mitros) en Portaal gestart zijn. Op basis van het door uw raad vastgestelde programma besparen en ter voorbereiding op de buurtaanpak aardgasvrij, willen we verduurzamingsmaatregelen bij woningen versnellen. We grijpen zo veel mogelijk kansen hiervoor aan. Zo zien we mogelijkheden om koopwoningen bij gespikkeld bezit versneld te verduurzamen, zodra de woningcorporatie daar aan de gang gaat.

Van de uitgevoerde pilots hebben we geleerd dat het niet vanzelfsprekend is dat particulieren met een koopwoning meeliften of aanhaken op een renovatie van de woningcorporatie. Dat komt omdat het natuurlijk moment om de woning aan te pakken, bij een particulier niet altijd synchroon loopt met het renovatiemoment van de corporatie. Ook is de prijs voor een particulier hoger dan verwacht. Door het aanbieden van collectieve trajectbegeleiding vanuit de gemeente, vergroten we wel de kans dat particulieren (bijna) gelijk met de corporatie (op onderdelen) ook met hun woning aan de slag gaan en deze verduurzamen. Daarom zullen we dit instrument bij gespikkeld bezit proactief blijven inzetten.
In deze brief brengen wij u verder op de hoogte van onze ervaringen met en conclusies over de pilots en het vervolg.

Verwachting en insteek
Onze aanname vooraf was dat het voor particuliere woningeigenaren gunstig is om mee te liften op renovatieprojecten van woningcorporaties. Vanwege schaalvoordeel zou het geld en gedoe schelen. Bovendien is er een natuurlijk moment: corporaties gaan doorgaans pas renoveren als onderhoud daarom vraagt. En aangezien de koopwoningen vaak voormalig corporatiebezit zijn, gaat het om dezelfde type woningen.

Corporaties hanteren als insteek dat als er minder dan ca. 10% koopwoningen tussen de corporatiewoningen liggen, zij de eigenaren van de koopwoningen aanbieden om (op eigen kosten) mee te liften op de renovatie. Daar koppelen ze wel een aantal voorwaarden aan. Zo moet het bijvoorbeeld technisch voor de woningcorporatie aantrekkelijk zijn om de koopwoningen mee te laten doen. Denk bijvoorbeeld aan doorlopende daklijnen en -aansluitingen. En de werkzaamheden moeten bijvoorbeeld zoveel mogelijk van buitenaf uitvoerbaar zijn. Als het om meer dan ca. 10% koopwoningen gaat, dan is het voor een woningcorporatie te duur en te vertragend om de particulieren mee te laten liften. Wel kan de corporatie dan informatie (draaiboek) over de renovatie geven. De particulieren kunnen dan zelf aan de slag.

De gemeente ziet in beide situaties een kans om de particuliere woningeigenaren te stimuleren en faciliteren om ook met de woning aan de slag te gaan. Als de particulieren met de corporatie kunnen meeliften, kan de gemeente zo gewenst aanvullend collectieve trajectbegeleiding aanbieden. In de tweede situatie, als de particuliere woningeigenaren niet mee kunnen liften, bieden we sowieso proactief de particulieren collectieve trajectbegeleiding aan. Collectieve trajectbegeleiding is één van onze instrumenten om de doelstelling van het programma besparen te realiseren. Een energieadviseur begeleidt daarbij een groep particuliere woningeigenaren, van initiatief tot en met uitvoering, om de woning te verduurzamen (en te renoveren). Daarbij kunnen maatregelen gezamenlijk ingekocht worden. Ook kan de adviseur voor bepaalde energiemaatregelen doorverwijzen naar de periodieke stadsbrede collectieve inkoopactie. Naast dit collectieve instrument, kunnen particulieren ook kiezen voor individuele hulp, zoals energieadvies aan huis, evt. aangevuld met individuele trajectbegeleiding. In de pilots hebben we collectieve trajectbegeleiding aangeboden.

Ervaringen pilots
We zijn vier pilots gestart die nog niet allemaal zijn afgerond. Drie pilots in samenwerking met Woonin: Patrimoniumstraat e.o. (110 huur- en 13 koopwoningen), Hanrathstraat e.o. (153 huur- en 40 koopwoningen) en Pijlsweerd (120 huur- en 187 koopwoningen). En één pilot in samenwerking met Portaal: Groen van Prinstererstraat e.o. (51 huur- en 13 koopwoningen). Onze ervaringen hiermee zijn als volgt:

<u>Het natuurlijk moment van de corporatie en de particuliere woningeigenaren loopt niet altijd synchroon</u>
De renovatieprojecten zijn voor woningcorporaties grootschalige integrale projecten. Zij pakken bij voorkeur alle bouwonderdelen tegelijk aan. Een aantal bouwonderdelen is vaak afgeschreven, maar een aantal vaak ook nog niet. Zo kan het zijn dat het dak best nog wel even mee kan, maar de corporatie het toch aanpakt omdat het dan ook meteen van buitenaf geïsoleerd kan worden en er zonnepanelen op kunnen. Dat scheelt in kosten en efficiency. Deze integrale manier van werken bij veel woningen tegelijk, is de manier waarop woningcorporaties hun vastgoed op orde brengen.
Een particuliere woningeigenaar werkt veelal niet op deze manier. Hij of zij pakt bouwonderdelen stap voor stap aan. In de regel op het moment dat een bouwonderdeel aan vervanging toe is. Ook qua verduurzaming gaat een particuliere woningeigenaar meestal stap voor stap te werk. Als bijvoorbeeld het dak nog niet lekt, ziet een particulier geen aanleiding dit al te renoveren. Als de particulier dan wel dakisolatie wenst, dan kiest hij liever voor isolatie aan de binnenzijde van het dak in plaats van aan de buitenzijde.

<u>De prijs om (volledig) mee te doen is voor een particuliere woningeigenaar hoog</u>
De kosten voor de integrale renovaties van woningcorporaties kunnen oplopen van enkele duizenden tot honderdduizend euro per woning. Woningcorporaties hebben met dit soort bedragen rekening

gehouden in hun businesscase en daar ook reserveringen voor gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren is een dergelijk bedrag erg hoog. Daarbij blijkt de prijs die de betrokken aannemer (ook op onderdelen) biedt helemaal niet zo gunstig als gedacht. Dit komt omdat woningcorporaties voor hun grootschalige renovaties samenwerken met *preferred suppliers*. Dit zijn grote bouwbedrijven die ingericht zijn op grote projecten en voor die grootschalige service ook een zekere prijs rekenen. Daarbij stelt een woningcorporatie hoge eisen aan kwaliteit en veiligheid. Dit zit verrekend in de prijs die ze particuliere woningeigenaren offreren. We hebben in de pilots daar bovenop nog voorbeelden gezien waarbij de *preferred supplier* bij particuliere woningeigenaren een extra prijsopslag rekent, omdat het ze meer tijd kost qua klantcontact. Gezien voorgaande is het voor een particuliere woningeigenaar vaak gunstiger om zelf, al dan niet gezamenlijk met collectieve trajectbegeleiding en/of inkoop van de gemeente, de maatregelen te treffen.

Technisch en esthetisch is het dak het meest interessant om samen in op te trekken, maar ook het duurst

Een belangrijk bouwonderdeel is het dak. Technisch is het qua aansluitingen handig als de particulier met een koopwoning mee doet met een dakrenovatie. Zodra het dak van huurwoningen gerenoveerd en geïsoleerd wordt komt het zo'n 10-25 cm omhoog. Als de particuliere woningeigenaar dan niet meedoet, dan is dat technisch ingewikkeld om een goede dakaansluiting te maken en esthetisch minder mooi. Dakrenovatie is echter één van de duurste onderdelen en vaak is zo'n renovatie geen natuurlijk moment voor de particulier. In de pilots zien we daarom dat slechts een enkele particulier met dit onderdeel meedoet met de corporatie.

Hoe verder?

Anders dan in eerste instantie verwacht, concluderen we dat het lang niet altijd interessant en wenselijk is voor een particuliere woningeigenaar om mee te liften of aan te haken op een grootschalige renovatie van een woningcorporatie bij gespikkeld bezit. Toch zien we dat zo'n renovatie voor particulieren een aanjager kan zijn om ook met de eigen woning aan de slag te gaan, al is het maar op onderdelen. Als vervolg op de pilots blijven we hierover afstemmen met woningcorporaties. Niet alleen met Woonin en Portaal, maar ook met de andere corporaties zullen we de samenwerking hiervoor zoeken. Samen met de corporaties zullen we de betreffende particulieren in een zo vroeg mogelijk stadium attenderen op een aankomende renovatie en de mogelijke maatregelen. Aansluitend zullen we ze stimuleren en zo gewenst hulp bieden in de vorm van collectieve trajectbegeleiding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,