Bijlage Acties versnelling Woningbouw

bij Raadsbrief Evaluatie Utrechtse aanpak en inzet versnelling woningbouw (oktober 2026)

In deze bijlage treft u een overzicht van verschillende acties die we ondernemen en hebben ondernomen om de woningbouw op gang te houden in de stad.

Versnellen woningbouw

In de motie 2024-457 'Versnellen en samenwerken in Utrechtse gebiedsontwikkeling' wordt het college onder meer opgeroepen een actieplan op te stellen voor een efficiëntere inrichting van het woningbouwproces. Wij hebben in de vorige collegeperiode veel inspanningen gedaan om het woningbouwproces te verbeteren. Het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling is sinds het raadsbesluit over het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling in 2024 in uitvoering gekomen en de eerste resultaten beginnen nu zichtbaar te worden, bijvoorbeeld de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor de Ravellaan 96 in februari 2026. Parallel werken we nu de Fast Track verder uit. Binnen deze aanpak zien we ruimte om te experimenteren met processen. De processen waar we mee werken kunnen niet alleen op snelheid gericht zijn. In lijn met het vastgestelde Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling, moeten we ook zorgvuldigheid en efficiëntie betrachten door overal gelijk te zijn. Enkel in de Fast Track gaan we actief kijken naar manieren om enkele projecten versneld te realiseren. De geleerde lessen uit de Fast Track willen we vervolgens gebruiken om waar mogelijk het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling te optimaliseren. Hieronder lichten wij de belangrijkste acties toe die we hebben genomen om de woningbouw op peil te houden.

Uitvoering Beleidsnota Wonen

Met het vaststellen van de Beleidsnota Wonen is het woonbeleid geactualiseerd en helder samengevoegd in één beleidsdocument, in plaats van in diverse actieplannen. Bij het opstellen van het beleid is ook rekening gehouden met financiële haalbaarheid van woningbouw. In de raadsbrief Uitvoering Beleidsnota Wonen bij kleine projecten van 20 januari 2026 bent u geïnformeerd hoe wij de kaders rondom woningbouw toepassen om de bouw van betaalbare woningen zoveel mogelijk op peil te houden en 16 juni 2026 hebben wij u de raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q2 2026 gestuurd, waarin we ingaan op verschillende acties die samenhangen met de beleidsnota.

Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling)

Tijdens de raadsvergadering van 14 november 2024 heeft u het raadsvoorstel Utrechts Wijziging Utrechts Plan Proces vastgesteld. Dit voorstel is uitgewerkt in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling). Het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling is gericht op standaardisatie en versnelling van complexe bouwprojecten en gebiedsontwikkeling. We werken op basis van een checklist zo snel mogelijk toe naar een ambtelijke intake van initiatieven, waarin we een globale inschatting maken van de wenselijkheid van dat initiatief. Uw raad heeft al een aantal memo’s ontvangen, waarin we hebben gemeld, dat voor nieuwe (woningbouw-)projecten deze stap is afgerond en nieuwe woningbouwprojecten zijn gestart.

Na de intake volgt de fase waarin een Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld en de eerste onderzoeken worden uitgevoerd. We hebben een (ambtelijk) sjabloon voor de Nota van Uitgangspunten met gestandaardiseerde teksten voor alle beleidsvelden gereed. Ook is er een overzicht van onderzoeken opgesteld, die in het werkproces nodig zijn. Het sjabloon van de Nota van Uitgangspunten is tegelijkertijd een checklist voor de gesprekken met de initiatiefnemer en de stad. Met deze hulpmiddelen en werkwijze zorgen we voor een efficiënter werkproces. Dit versnelt het planproces van de woningbouwprojecten. In de raadsvergadering van 26 februari 2026 heeft u de eerste Nota van Uitgangspunten in het nieuwe format voor het project Ravellaan 96 unaniem aangenomen.

De standaard inhoudsopgave van een Nota van Uitgangspunten geeft ook antwoord op Amendement 2024-215 ‘Bevoegdheden delegeren op basis van een kader’. Hierover wordt u in Q4 2026 nader geïnformeerd en wordt de aanpassing ter besluitvorming aan u voorgelegd. Ook wordt u dan geïnformeerd over de evaluatie van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling, zoals in Amendement A218 ‘Evalueer de wijziging van het Utrechts Planproces’ door u is opgedragen.

Eind 2026 wordt het raadsvoorstel “Kaderstelling Nota van Uitgangspunten voor delegatie wijziging omgevingsplan” aan u voorgelegd. Dit geeft antwoord op het Amendement 2024-215 "Bevoegdheden delegeren op basis van een kader" en geeft de mogelijkheid aan de raad om de processtap “Wijzigen omgevingsplan” te delegeren aan het college. Hiermee kan ook het planproces versnellen.

Zo licht mogelijke procedure, parallel werken en standaardovereenkomst
Bij elk woningbouwinitiatief wordt onderzocht wat de zo licht mogelijke juridisch-planologische procedure kan zijn voor het in behandeling nemen van de aanvraag. In dit kader hebben wij u bijvoorbeeld afgelopen tijd een groot aantal TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) omgevingsplannen voorgelegd om nog gebruik te kunnen maken van deze snellere procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan en het kunnen vergunnen van woningbouwprojecten. Vanaf 1 januari 2026 is deze procedure wettelijk niet meer toegestaan voor nieuwe aanvragen.

Ook is in het kader van de invoering Omgevingswet per 1 januari 2024 het planproces gewijzigd. Belangrijk verschil is dat de vergunningverlener eerder in het planproces een rol krijgt – en er in de ruimtelijke projecten meer parallel gewerkt wordt in plaats van volgtijdelijk. De aanvraag omgevingsvergunning wordt in een eerder stadium in het proces al voorbereid.
Ook is de standaardovereenkomst met de initiatiefnemer aangepast. Vanuit het Volkshuisvestelijk akkoord is een nieuwe standaard anterieure overeenkomst opgesteld in samenwerking met de woningcorporaties.

Rijkssubsidies (WBI, WokT, Gebiedsbudget)
Van de subsidieregelingen van het ministerie van BZK; Woningbouwimpuls (WBI), Woningbouw op Korte Termijn (WoKT), Gebiedsbudget en andere subsidies is - en wordt - door gemeente Utrecht succesvol gebruik gemaakt. In combinatie met de Utrechtse aanpak dragen deze subsidies bij aan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten, waardoor deze sneller tot uitvoering komen. Recent is vanuit de 8e tranche Woningbouwimpuls een subsidie toegekend voor het project Brennerbaan, waar het bestaande kantoor van Portaal plaats zal maken voor ruim 200 woningen.

Slagkracht gemeente
Er heeft een organisatieontwikkeling bij het organisatieonderdeel Ruimte plaatsgevonden om de slagkracht bij de gemeente te versterken en daarmee de woningbouwprojecten te versnellen. Dit houdt in snellere agendering, minder op detail, sneller keuzes maken, versnelde besluitvorming, e.d.

Doorontwikkeling omgevingsvisie en beleidshuis
De Raadsbrief Verkenning naar doorontwikkeling Omgevingsvisie Utrecht is in februari 2026 aan u verzonden. In deze brief lichtten wij toe, dat ook in het kader van de implementatie van de Omgevingswet de omgevingsvisie verder ontwikkeld dient te worden. Hierbij wordt ook de kans aangestipt om meer sturing te geven aan de stapeling van ambities en schurende belangen op stedelijk niveau. Meer richting geven en keuzes maken op stedelijk visieniveau, verkleint de stapeling van ambities op projectniveau en zal ook de uitvoering in de (woningbouw-)projecten versnellen. We streven ernaar om in Q4 van dit jaar de uitgangspuntennotitie en aanpak voor Omgevingsvisie 2050 met u te delen.

Externe factoren voor versnellen woningbouw
Bij gebiedsontwikkelingen en complexe bouwplannen is er vrijwel altijd sprake van een wijziging van het omgevingsplan. Met een dergelijke procedure blijft er sprake van een lange ontwikkeltijd van woningbouwprojecten. Enerzijds ligt dit aan de gemeentelijke procedures, waar wij hard aan werken om het proces efficiënter in te richten. Anderzijds wordt de doorlooptijd bepaald door veel externe factoren, die de voortgang in de (woning)bouwprojecten beïnvloeden (en waar weinig of geen invloed op is), zoals:

- de marktomstandigheden: hypotheekrente, bouwkosten, consumentenvertrouwen e.d.
- de noodzakelijke wettelijke procedures, zoals de beroepsmogelijkheden en de doorlooptijd bij de Raad van State e.d.
- de wetgeving en andere externe factoren, zoals het stikstofbeleid, geluidhinder, flora- en faunawetgeving e.d.
- netcongestie

Van deze omstandigheden is netcongestie het meest onder de aandacht geweest. In juni heeft Stedin een lijst met projecten in de provincie Utrecht gepubliceerd die nog aangesloten kunnen worden op het net en in oktober zijn hier nog meer woningen bijgekomen. Deze Onder Handen Werk-lijst (OHW) maakt een groot verschil voor de stad, zeker ten opzichte van het nieuws van enkele maanden geleden dat er een aansluitstop zou komen per 1 juli en we nog geen zicht hadden op welke projecten wel en niet aangesloten konden worden op een dermate korte termijn. Er staan in totaal ruim 25.000 woningen op de lijst, waarvan ruim 5.500 reeds in aanbouw. Naast OHW konden onderwijs- en woningbouwprojecten die in de periode 2036 tot en met verwachten te bouwen zich via Eerder aanvragen aanmelden voor toekomstige transportcapaciteit. Daarover bent u via een brief geïnformeerd. Over de details van beide lijsten bent u via een separate brief vanuit het programma netcongestie geïnformeerd.

Er blijven nog voldoende uitdagingen door netcongestie voor de woningbouw en andere projecten in de stad, maar tot 1 april 2029 verwachten we wel dat de woningbouwopgave niet in gevaar komt. Voor projecten die niet op de lijst staan, vertraging oplopen of later gepland staan, onderzoeken we de mogelijkheden om projecten wel door te kunnen laten gaan. Bijvoorbeeld met behulp van netbewust bouwen, generatoren, batterijen en andere innovatieve oplossingen. Voorzieningen behorend bij woningbouwprojecten zijn niet geholpen door de OHW-lijst en krijgen in veel gevallen geen aansluiting. Voor grote gebiedsontwikkelingen als Beurskwartier en Papendorp willen we met congestieverzachters gaan werken, maar er zijn nog veel projecten waar we nog een oplossing moeten vinden.

In verbinding met partners en de stad
We kunnen in Utrecht alleen woningen bouwen in samenwerking met andere partners, zowel mede-overheden als corporaties en marktpartijen. Versnellingsacties ontwikkelen we samen met hen en voeren we samen uit. De versnelling is onder meer mogelijk gemaakt door:

- het DNU (Development Network Utrecht) met ontwikkelaars, beleggers en corporaties
- regionale Woondeal met U10 gemeenten, provincie en Rijk
- Volkshuisvestelijk akkoord met woningcorporaties

Resultaat
De raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de voortgang van woningbouwprojecten via het Meerjaren Perspectief Ruimte en de Peilstok. Ondanks de lastige marktomstandigheden de afgelopen jaren en verschillende projecten die vertraging opliepen door onder meer procedures bij de Raad van State, zijn er in de periode 2022-2025 ongeveer 10.750 woningen in aanbouw genomen (Meerjaren Perspectief Ruimte 2026). Dit is een fors woningaantal, dat ondanks de uitdagende omstandigheden maar 10% onder de ambitie ligt om 3.000 woningen per jaar te

realiseren. Met de inspanningen die wij de afgelopen jaren hebben gedaan om de woningbouw op peil te houden, verwachten wij de komende jaren voor meer woningen de bouw te starten, bijvoorbeeld in gebieden als de Merwedekanaalzone, Cartesiusdriehoek, Beurskwartier, Papendorp-Groenewoud en een groot aantal kleinere projecten verspreid over de stad. Daar waar wij de afgelopen periode veel gewaarschuwd hebben voor netcongestie, heeft de toegezegde ruimte voor woningbouw door Stedin, dit risico voor de komende 3 jaar sterk verminderd.