Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 13 maart 2025

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 13 maart 2025

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.

Behandelvoorraad PROCEDUREEL Commissie EDVW 13 maart 2025
Lange Termijnagenda cie EDVW 13 maart 2025
Ingekomen agenderingen Commissie EDVW PROCEDUREEL 13 maart 2025

3.1 Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem'

Dossier 4573 voorblad
Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem'
Raadsvoorstel Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een stem'
Samenvatting Participatie-avond 20 november

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Raadsbrieven commissie EDVW 30 januari tm 6 maart 2025

4 Verslagen
Ter vaststelling:
Conceptverslag bijeenkomst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 6 februari 2025.

2025.02.06 Gemeente Utrecht - Commissie Energie(transitie) Duurzaamheid Vastgoed en Wonen (EDVW) 28308

5 Toezeggingen/Moties
Ter vaststelling.

Toezeggingenlijst cie EDVW 13 maart 2025
Motielijst cie EDVW 13 maart 2025

6 Ingekomen stukken
Openbare lijst van ingekomen stukken voor de commissie EDVW 13 maart 2025
Nr. 1 Onderzoek Pointer

Afdoeningsvoorstel nr.1
Openbare lijst LIS cie 13-3-25

7 Debat over geheime brief binnen de portefeuille vastgoed
Dit agendapunt wordt in beslotenheid besproken.
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Vastgoed
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
Geagendeerd door Fred Claasen (GroenLinks), Titus Stam (PvdA), Dirk-Jan van Vliet (D66)
De agenderende fracties willen graag in debat over de panden die het college gaat verkopen ter invulling van de motie Hand in eigen boezem.
In de raadsbrief van 24 september geeft het college aan op korte te starten met verkoop en om middellange en langere termijn met een gedegen voorstellen te komen.
Op 9 december ontvingen de raad een geheim overzicht van panden die op korte termijn verkocht kunnen worden.
Deze geeft aanleiding om nu al een aantal opmerkingen mee te geven aan het college.

Dossier 4510 voorblad
Raadsbrief tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96
Startdocument Ravellaan 96
Raadsbrief Uitvoering Motie 315 Hand in eigen boezem
Raadsbrief financiële gegevens tbv uitvoering motie 315 'Hand in eigen boezem'

8 Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten
De Beleidsnota Vastgoed formuleert het beleid aangaande de omgang met gemeentelijke vastgoed. Dit aan de hand van drie doelstellingen en acht leidende principes. Inzet is om via dit vastgoed maatschappelijke meerwaarde te creëren. In de beleidsnota is deze ambitie uitgewerkt naar: "Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente".

Dossier 4409 voorblad

Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed
Beleidsnota Vastgoed

9 Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Conform afspraak wordt de kwartaalrapportage actief op de agenda geplaatst van de commissie EDVW. Bij de bespreking van de rapportage over het tweede kwartaal van 2024 is afgesproken de rapportages over het derde en vierde kwartaal samen te voegen en voortaan halfjaarlijks te rapporteren. Daarbij is toegezegd de vragen van EenUtrecht mee te nemen en zo mogelijk een lijst van locaties voor tijdelijk wonen op te nemen. (T826). Ook de terugkoppeling op de toezegging toe te werken naar 4000 woningen voor kwetsbare Utrechters (T420) verloopt via deze rapportage.
Dossier 4548 voorblad
Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024
Locatielijst tijdelijk wonen december 2024 (openbare versie)
Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025

10 Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting 2026 AVU
Wethouder: Schilderman, beleidsterrein: Circulaire Economie
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Jaarlijks levert de AVU een conceptprogrammabegroting aan bij de deelnemende gemeenten. De raden worden daarbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijze kenbaar te maken, alvorens het AB AVU de begroting vaststelt. De zienswijze is in concept opgesteld door het college. De raad kan de zienswijzebrief amenderen.
Dossier 4483 voorblad
Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Prorgamma- en productbegroting 2026 AVU
Zienswijzebrief Programma en productbegroting AVU 2026
Aanbiedingsbrief bij de ontwerpbegroting 2026
AVU Ontwerpbegroting 2026

11 SV 2024 nr. 204 Achterstallig onderhoud Overvecht
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Mirac Usta (DENK), David Bosch (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Gertjan te Hoonte (VVD), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Jantine Zwinkels (CDA), Charlotte Passier (Volt) en Titus Stam (PvdA)
Het onderwerp van achterstallig onderhoud in Overvecht raakt direct aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk en verdient daarom een grondige bespreking. Dit onderhoud heeft invloed op het welzijn van de bewoners, de uitstraling van de wijk en het vertrouwen in het gemeentelijk beleid. Het is van groot belang om te bespreken welke stappen het college neemt om deze problematiek aan te pakken en hoe de gemeente samen met bewoners en andere betrokken partijen duurzame oplossingen kan realiseren.
Door dit onderwerp te agenderen, krijgt de raad de mogelijkheid om dieper in te gaan op de beantwoording van de schriftelijke vragen, aanvullende vragen te stellen en samen te kijken naar mogelijke actiepunten om de situatie in Overvecht (en breder) te verbeteren.
Dossier 4546 voorblad
Beantwoording SV2024 nr 204 over Achterstallig onderhoud Overvecht

12 Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door Lenno van Straalen (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Jantine Zwinkels (CDA), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Floor Steinmetz (BIJ1), Berdien van der Wilt (D66), Titus Stam (PvdA) en Anneloes Krul (Partij voor de Dieren)
Met het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 wordt een nadere uitwerking gegeven van het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties. De fracties willen graag met elkaar en de wethouder in debat over de gemaakte keuzes en gekozen acties, waardoor wooncoöperaties gefaciliteerd en gestimuleerd kunnen worden.
Dossier 4547 voorblad
Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028
Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

PROCEDUREEL commissie van 13 maart 2025

Energie en Klimaat, Circulaire Economie, Milieu en Emissieloos vervoer, Vastgoed, Wonen en Volkshuisvesting, Buurt- en wijkgericht werken, Samen voor Overvecht

Wethouder		
	Achterstallig onderhoud in Overvecht Geagendeerd door Mirac Usta (DENK), David Bosch (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Gertjan te Hoonte (VVD), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Jantine Zwinkels (CDA), Charlotte Passier (Volt) en Titus Stam (PvdA)	~~Geagendeerd voor een RIB op 4 maart (60 minuten) en commissiedebat op 13 maart (60 minuten).~~ De RIB en het commissiedebat worden uitgesteld naar een later moment.

Commissie EDVW tot zomerreces 2025

- 10 april
- 22 mei
- 26 juni veegcommissie

RIB EDVW tot zomerreces 2025

- 1 april
- 13 mei
- 17 juni

Dagdelen commissie
Ochtend 10.00 - 13.00 uur (180 min - 30 min opening = 150 min beschikbaar)
Middag 14.00 uur - 16.45 uur (165 min beschikbaar)
Avond 20.00 – 23.00 uur (180 min beschikbaar)

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 13 maart 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raadsbesluit	Datum aangeboden	Beoogd kwartaal commissie procedureel	Beoogd kwartaal commissie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raadsbehandeling	Aangeboden/ Gestopt	Toelichting wijziging planning
Nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder	Buurt- en wijkgericht werken	2024 Q3				2024 Q3	2024 Q3	Gestopt	
Zienswijze programma- en productbegroting AVU 2026	Circulaire Economie	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2	Aangeboden	
Zienswijze ontwerp-begrotingswijziging AVU 2025	Circulaire Economie	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2		
Aanpassing afvalstoffenverordening n.a.v. actualisatie VNG modelverordening en aanpassing definitie van een huis-aan-huisblad	Circulaire Economie	2024 Q2		23-04-2024		2024 Q2	2024 Q2	Aangeboden	
Beleidsnota Utrecht Circulair	Circulaire Economie	2024 Q4		17-09-2024		2025 Q2	2025 Q1	Aangeboden	

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 13 maart 2025

Beleidsnota Warmte	Energie en Klimaat	2025 Q3			2025 Q3	2025 Q4	2025 Q4		
Kaders publiek warmtebedrijf	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		Er is meer tijd nodig om een goede vergelijking te maken tussen de varianten en ook de twee aangenomen moties zorgvuldig te verwerken. Wij verwachten het voorstel in Q2 aan uw raad aan te bieden.
Herijking Regionale Energiestrategie	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		
Klimaatvisie	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q3	2025 Q4	2025 Q4		
Raadsvoorstel Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer	Milieu en Emissieloos Vervoer	2026 Q4			2026 Q4	2027 Q1	2027 Q1		
Zienswijze Ontwerp Programmabegroting 2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q2		27-06-2024		2024 Q2	2024 Q2	Aangeboden	
Beleidsnota Luchtkwaliteit	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q3		18-10-2024		2024 Q4	2024 Q4	Aangeboden	
Beleidsnota Vastgoed	Vastgoed	2024 Q4		19-12-2024		2025 Q1	2025 Q1	Aangeboden	

Evaluatie en aanpassing leegstandsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q3				2024 Q4	2024 Q4	Gestopt	
Beleidsnota Wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2		
Wijziging Huisvestingsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2026 Q1				2026 Q2	2026 Q2		De volgende benodigde wijziging van de Huisvestingsverordening staat in het teken van de nieuwe Beleidsnota Wonen (waarover de raad nog moet besluiten) en de aangekondigde Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze wijzigingen zijn nu nog niet bekend of zeker. Als die duidelijkheid er is, start de voorbereiding voor het wijzigen van de Huisvestingsverordening. We verwachten dit in Q1 2026 aan te bieden aan de gemeenteraad.
Inzet Fonds betaalbare koop voor betaalbaar en collectief wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q2				2024 Q3	2024 Q3	Gestopt	

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
Vast te stellen op 13 maart 2025

Stukken afkomstig van commissieleden		
Datum: 11-3-2025 Soort stuk: Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem' Opsteller: Berdien van der Wilt (D66) Wethouder: De Vries Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting	Ingediend door Berdien van der Wilt (D66). Het initiatiefvoorstel heeft als doel om woningzoekenden een grotere stem en vaste plek te geven in de participatie bij gebiedsontwikkeling en woonbeleid, te midden van een woningcrisis. Door woningzoekenden vroegtijdig en structureel te betrekken kan een betere afweging van verschillende belangen gemaakt worden, door zowel inwoners als raadsleden en het college. Dit laatste sluit daarmee aan bij de doelstelling van Samen Stad Maken: 'Geen Utrecht zonder U', om als raad en college iedere stem mee te laten wegen. Daarnaast kan een betere betrokkenheid van woningzoekenden en toekomstige bewoners nieuwe plannen verrijken en bijdragen aan meer binding met hun toekomstige woonplek. In dit voorstel worden concrete aanbevelingen gedaan over de manieren en verschillende fasen waarin de gemeente stappen kan zetten om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouwprocessen.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 10 april 2025

Stukken afkomstig van het college		
Datum: Soort stuk: Wethouder:		Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van.. 2. Tijd:

Beleidsterrein:		

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4573
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	3.1
Titel	Initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een Stem'
ID	4795
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	13 maart 2025

Voorgesteld besluit



Initiatiefvoorstel:

Geef Woningzoekenden een Stem.

Zeven aanbevelingen voor het geven van een stem aan woningzoekenden en het werken aan een evenwichtigere belangenafweging ten tijde van een woningcrisis.

D66 utrecht

Inleiding.

De woningbouwopgave in Nederland is groot. Ook onze stad groeit en steeds meer mensen willen in Utrecht wonen. Tegelijkertijd is de wachttijd in Utrecht voor een sociale huurwoning inmiddels twaalf jaar, wonen veel starters in veel te dure huurwoningen en verlaten steeds meer mensen de stad in hun zoektocht naar een betaalbare koopwoning. Om al die mensen een dak boven hun hoofd te bieden wordt er volop gebouwd, maar we zien uit alle cijfers: het is nog lang niet genoeg. Het aanbod blijft achter op de grote vraag van jongeren, starters, huidige bewoners en groepen zoals dak- en thuislozen die nu nog geen enkele plek om te wonen hebben.

Bij nieuwe woningbouwprojecten valt het op dat de stem van woningzoekenden vaak niet gehoord wordt, terwijl zij juist degenen zijn die gebaat zijn bij de bouw van nieuwe woningen. Het grootste deel van de mensen weet niet dat ze kunnen meepraten, omdat ze de gemeentelijke processen niet kennen of omdat mogelijkheden om mee te praten beperkt zijn. Anderen hebben (mogelijk) te veel zorgen aan hun hoofd om hieraan toe te komen.

"Ikzelf ben al ruim negen jaar geleden begonnen met studeren. Toen was het al moeilijk om zonder connecties een studentenkamer te vinden, maar op dit moment heb ik het idee dat het vrijwel onmogelijk is om op enigszins acceptabele termijn iets te vinden.

- Utrechtse student,
participatie initiatiefvoorstel.

Het huidige beleid biedt onvoldoende ruimte voor woningzoekenden om hun stem te laten horen. Dit, terwijl huidige bewoners of tegenstanders van bouwplannen zich vaak wél laten horen. Zij zijn goed op de hoogte van ontwikkelingen in de wijk en kunnen zich snel en makkelijk organiseren. Dit zorgt ervoor dat de inbreng tijdens participatieprocessen vaak (te) eenzijdig is. De focus ligt sterk op de belangen van de huidige bewoners, waardoor een gebalanceerde belangenafweging lastiger wordt. Het

gevolg is dat de behoeften en wensen van woningzoekenden onvoldoende worden meegenomen in de plannen, terwijl zij juist degene zijn voor wie de woningbouwprojecten zijn bedoeld.

Het doel van dit initiatiefvoorstel is om woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in de besluitvorming rondom woningbouwprojecten. Door hen vroegtijdig en structureel te betrekken kan een betere afweging van verschillende belangen gemaakt worden, door zowel inwoners als raadsleden en het college. Dit laatste sluit daarmee aan bij de doelstelling van Samen Stad Maken: ‘Geen Utrecht zonder U’, om als raad en college iedere stem mee te laten wegen. Daarnaast kan een betere betrokkenheid van woningzoekenden en toekomstige bewoners nieuwe plannen verrijken en bijdragen aan meer binding met hun toekomstige woonplek. In dit voorstel worden concrete aanbevelingen gedaan over de manieren en verschillende fasen waarin de gemeente stappen kan zetten om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouwprocessen.

Kernvraag.

Op welke wijze kan de gemeente het meest effectief zorgen voor een betere representatie van woningzoekenden in de participatie rondom woningbouwprojecten, met als doel dat de belangen van woningzoekenden een duidelijke rol en positie krijgen in de participatie?

Scope.

Dit initiatiefvoorstel richt zich nadrukkelijk op interventies waar de gemeente (het meeste) invloed op heeft. Voorstellen waarbij andere organisaties en ontwikkelaars het voortouw nemen zijn wel opgenomen als aanbeveling, maar zien we in belangrijke mate als co-creatie en daarmee niet volledig ‘oplegbaar'.

Politieke context.

Begin 2023 constateerde D66 Utrecht dat er iets misging in de participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht. De belangen van woningzoekenden kwamen daarin amper terug. D66 Utrecht pleitte daarom voor een zogenoemde ‘woonraad’ om de belangen van woningzoekenden een vaste plek te geven in het beleid.[1] Het voorstel werd positief ontvangen door het Utrechtse college, maar er volgde nog niet direct actie. In 2024 heropenden we daarom het gesprek over het belang van het horen van de stem van woningzoekenden. Onder andere in debatten over de huisvestingsverordening en bij meerdere grote bouwprojecten. Ondertussen steeg de urgentie voor een oplossing en gingen ook andere steden nadenken over een oplossing. Zoals Den Haag, waar D66 het initiatief nam voor het oprichten van een ‘woonraad'. We kondigden daarom aan om met een voorstel te komen om hier als gemeente de stap naar voren te zetten.[2]
In september 2024 treedt een nieuw kabinet aan met expliciete aandacht voor het borgen van de positie van woningzoekenden in hun akkoord: *‘De stem van woningzoekenden wordt onvoldoende gehoord, we ondersteunen daarom lokale initiatieven waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en woonbeleid. Op landelijk niveau starten we een raad van woningzoekenden'.*

Ook in de Tweede Kamer wordt, op initiatief van Kamerlid Hans Vijlbrief, aandacht besteed aan het belang van woningzoekenden[3]. In meerdere steden nemen ondertussen raadsleden het initiatief tot het oprichten van lokale ‘woonraden’. Ook kondigt de Woonbond, i.s.m. de Utrechtse corporaties, het platform ‘Woonzoekers’ aan. Het doel is om woningzoekenden in de regio Utrecht meer te verenigen, en actief te betrekken bij woningbouwprojecten onder leiding van corporaties. Ze beginnen ook écht in regio Utrecht. Een mooie kans om samen te werken en de krachten te bundelen. Een belangrijk uitgangspunt in dit initiatiefvoorstel.[4]

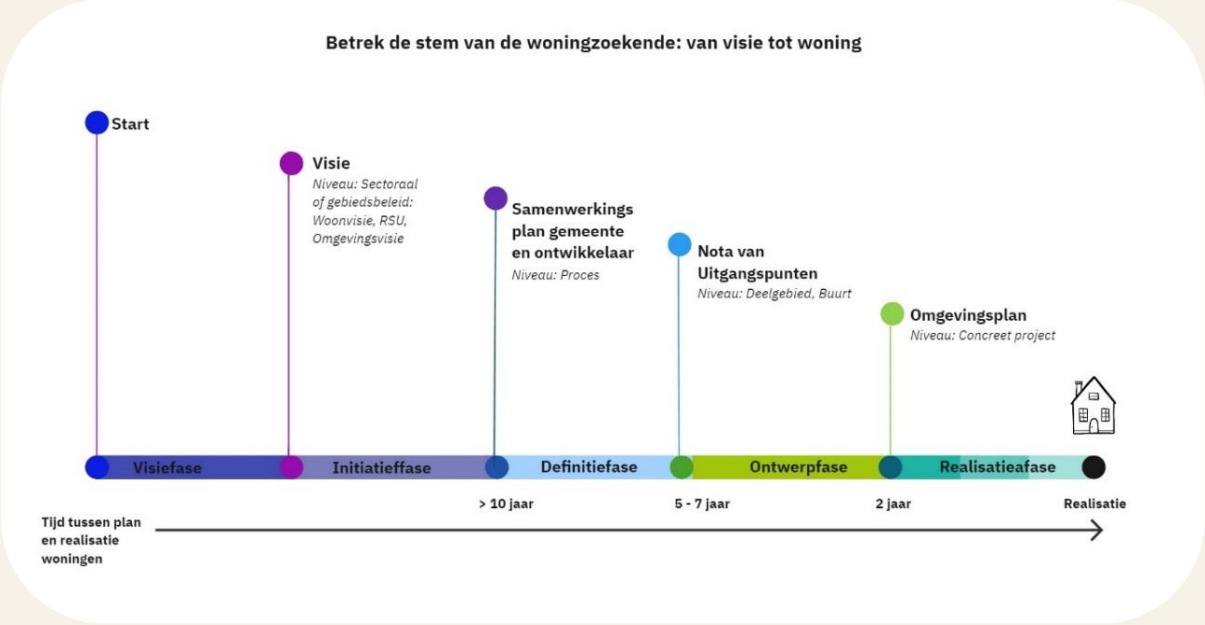
[1] D66 Utrecht — D66 Utrecht pleit voor Utrechtse Woonraad om woningzoekenden een eigen stem te geven
[2] D66 wil Raad voor Woningzoekenden oprichten: ‘Geeft woningzoekende een stem bij bouwprojecten’ - RTV Utrecht
[3] Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025 | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[4] Woningzoekenden krijgen stem via nieuw platform | Woonbond

Aanbevelingen.

In de afgelopen maanden is gesproken met woningzoekenden, beleidsmakers, belangenbehartigers, corporaties en ontwikkelaars om de stem van woningzoekenden beter te laten doorklinken bij gebiedsontwikkelingen. Daarnaast is er gekeken naar de verschillende momenten waarop de gemeente hier invloed op uit kan uitoefenen en concrete afspraken kan maken.

De gemeentelijke processen voor gebiedsontwikkelingen kunnen grofweg ingedeeld worden in verschillende fasen waarin betrokkenheid van woningzoekende mogelijk is: (1) visiefase, (2) initiatieffase, (3) definitiefase, (4) ontwerpfase, (5) realisatiefase. Deze fasen zijn een doorvertaling van het vernieuwde Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) dat door de raad recent is aangenomen[5]

In het onderstaande overzicht zijn de fasen weergegeven en is per fase opgenomen wat het concrete 'eindproduct' is waar de raad of gemeente invloed op heeft.



In deze verschillende fasen zijn de gemeente, de ontwikkelaar en de stad wisselend aan zet, wat vraagt om passende betrokkenheid van woningzoekenden. We benoemen per

[5] Raadsvoorstel Wijziging Utrechts Planproces Utrecht - iBabs Publieksportaal

fase zowel de dilemma's als kansen, kijkend naar de hoofdvraag van dit voorstel. Hieronder worden de mogelijkheden en aanbevelingen per fase omschreven.

1. Visiefase.

De visiefase is de start van het ontwikkelproces en richt zich op grootschalige gebiedsontwikkelingen en op stedelijke beleid. Dit omvat langetermijnvisies zoals de omgevingsvisies en woonvisies (bijv. de Nota Wonen), de hoogbouwvisie of de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Deze documenten, vaak vooruitkijkend naar 10-20 jaar, hebben een hoog abstractieniveau en geen directe koppeling met al concrete woningbouwplannen.

Kans.

Het is cruciaal om vanaf het begin van het beleidsproces rekening te houden met de stem en behoeften van verschillende woningzoekenden. Hoewel zowel woningzoekenden als belangenorganisaties die (ook) woningzoekenden vertegenwoordigen dit onderschrijven, blijkt uit gesprekken dat de gemeente hen in deze vroege fase niet proactief betrekt. Ze hebben geen vaste plek aan tafel, terwijl andere belangenorganisaties, zoals bijvoorbeeld een Fietsersbond, wél mee (moeten) praten. Dit biedt kansen om de stem van de woningzoekenden beter te vertegenwoordigen. Belangenbehartigers voor specifieke doelgroepen woningzoekenden, waaronder dak- en thuislozen en studenten, benadrukken dit. Vroege betrokkenheid helpt ambtenaren, raadsleden, corporaties en ontwikkelaars bij het maken van een betere belangenafweging.

Dilemma.

Hoewel het vroeg betrekken van woningzoekenden kansen biedt, brengt dit ook een dilemma met zich mee. Bij grote beleidsplannen en vergezichten is er geen directe of snelle realisatie van woningen. Hierdoor zijn directe woningzoekenden minder gemotiveerd om deel te nemen. Een mogelijkheid is daarom om te werken met een meer representatieve groep inwoners, zoals een raad of panel. Vanuit het participatietraject in deze nota wordt echter wel duidelijk aangegeven dat voorkomen

moet worden dat dit een eenmalige of symbolische rol krijgt, bijvoorbeeld doordat de kosten te hoog zijn of de inspraak beperkt. Ook moet volgens woningzoekenden zelf voorkomen worden dat het een vast 'clubje' wordt, dat niet breed vertegenwoordigt. Er wordt daarmee kritischer gekeken naar het invoeren van een eenmalige 'Woonraad'. Een wisselende samenstelling en samenwerking met bestaande (Utrechtse) organisaties worden als belangrijke voorwaarden tot succes gezien.

Wat is een woonraad?

In 2023 pleitte D66 Utrecht voor het eerst voor een zogenoemde 'Woonraad[6]. Het idee? Geef (verschillende typen) woningzoekenden een vaste plek aan de tafel en laat ze gevraagd en ongevraagd meedenken over woonbeleid en concrete projecten. Terwijl Utrecht aangaf hiermee aan de slag te gaan kreeg het idee tractie in andere steden.[7] Inmiddels zijn er in Den Haag en Amsterdam de eerste stappen gezet voor pilots met een woonraad. Er is nog geen eenduidig model, maar het nieuwe kabinet wil gemeenten ondersteunen die hiermee aan de slag gaan. Voorlopig is hier, ondanks aandacht hiervoor in de Kamer, nog géén budget voor beschikbaar gesteld.

"Een vorm van een woonraad zou meer kunnen bereiken doordat ze weten hoe het gaat."

- Utrechtse woningzoekende, participatie initiatiefvoorstel.

Aanbeveling 1: Richt een Utrechtse Woontafel op.

Om woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in de vroege visiefase van gebiedsontwikkeling, stellen wij voor een 'Utrechtse Woontafel' op te richten. Dit is een flexibele variant van een Woonraad, waarbij belangenbehartigers van woningzoekenden samenkomen en de rol van belangenbehartiger namens de woningzoekenden kunnen invullen. Het doel is om hen een vaste plek te geven bij

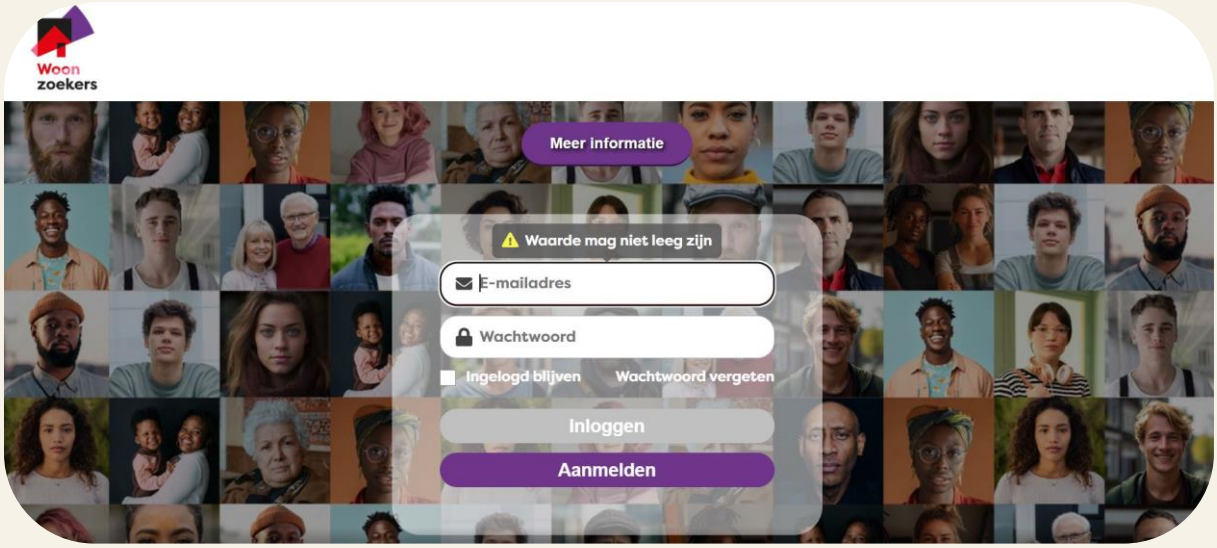
[6] D66 Utrecht — D66 Utrecht pleit voor Utrechtse Woonraad om woningzoekenden een eigen stem te geven
[7] Amsterdam gaat experimenteren met raad met woningzoekenden: 'Ook aanstaande bewoners moeten kunnen inspreken' | Het Parool

gesprekken met corporaties, projectontwikkelaars en de gemeente. Zo worden de woningzoekenden, via belangenorganisaties beter betrokken bij grote visievorming.

Als mogelijke deelnemers denken wij aan:

- Vidius en BOKS (vertegenwoordigen studenten);
- De organisatie achter het Woonprotest;
- Stichting Goud, U2BHeard, en het Panel Meetellen, die ook groepen woningzoekenden vertegenwoordigen zonder (eigen) huis;
- Landelijke partijen zoals de Woonbond (met het platform Woonzoekers) die al een bredere groep van nu circa duizend woningzoekende uit Utrecht e.o. vertegenwoordigen.

De Woonbond is extra relevant, omdat zij in samenwerking met Utrechtse corporaties en met steun van de gemeente het platform Woonzoekers in Utrecht zijn gestart en al een groot netwerk van woningzoekenden hebben.



Afbeelding 1: Platform voor woningzoekenden: www.woonzoeker.mwm2.nl

De Utrechtse Woontafel kan betrokken worden bij grote ontwikkelingen en zowel gevraagd en ongevraagd advies geven. Ze krijgen daarmee dezelfde positie als bijvoorbeeld een Fietsersbond, of andere belangenorganisaties met een lobbyopdracht in de stad. Om de positie van de Utrechtse Woontafel te verankeren stellen wij voor dat

de gemeente, samen met deze organisaties, een officiële organisatievorm en duidelijke afspraken maakt over de formele betrokkenheid in het visieproces en mogelijk ook in andere fasen van gebiedsontwikkeling. Het is cruciaal dat deze structuur wordt gedragen door de leden van de Woontafel zelf. De gemeente heeft hierin vooral een faciliterende en stimulerende rol. Omdat deelname aan de Woontafel op organisatieniveau en op vrijwillige basis plaatsvindt, is er geen dekking nodig. Wel verwachten wij dat het initiëren en opstarten van de Woontafel (eenmalig) kosten met zich meebrengt. In het raadsvoorstel doen wij een voorstel hoe deze kosten te dekken.

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

Daarnaast is ook een goed beeld van de woonwensen van woningzoekenden in Utrecht cruciaal in deze fase. De gemeentelijke onderzoeksafdeling kan hierin een rol spelen. Uit het proces rond de nieuwe Nota Wonen (2025) blijkt dat de gemeente al ervaring opdoet met online peilingen onder woningzoekenden. Dit is een hele goede eerste stap, maar structureel onderzoek op stads- en wijkniveau kan dit verder versterken. Zo kunnen projectleiders, college en de raad meer data gedreven werken en sturen. Op dit moment is deze data er nog onvoldoende, blijkt uit gesprekken.
Wij bevelen daarom aan om bestaande onderzoeken en enquêtes beter te bundelen en uit te breiden in een tweejaarlijks Utrechts Woonwensenonderzoek. Dit moet niet alleen inzicht geven in de woonwensen van inwoners die al een huis hebben, maar expliciet ook van woningzoekenden. Vanuit de participatie wordt daarbij de suggestie gedaan deze uitkomsten publiek te delen op een terugkerend moment, in de vorm van een Utrechtse ‘Dag van de Woningzoekenden’. Op deze dag zou daarnaast andere relevante informatie gedeeld kunnen worden met en voor woningzoekenden[8].

Als laatste raden we binnen deze aanbeveling aan om nieuwe partners met relevante data, zoals makelaars, corporaties en ontwikkelaars, actief te betrekken bij het onderzoek. Bestaande onderzoeksinstrumenten, zoals peilingen en de bewonersenquête, moeten worden gebundeld en aangepast op deze doelgroepen. Het

[8] Idee vanuit participatieavond voor dit initiatiefvoorstel (20 november 2024)

toevoegen van de doelgroep woningzoekenden aan de bewonersenquête kan kostenneutraal plaatsvinden, voor het betrekken (en bundelen) van nieuwe databronnen verwachten we dat er kosten gemaakt moeten worden. In het raadsvoorstel doen wij een voorstel hoe deze kosten te dekken.

2. Initiatieffase.

De initiatieffase start wanneer een ontwikkelaar een bouwplan indient en een zogenoemde plankostenovereenkomst tekent. Dit is het begin van het proces naar een concreet woningbouwproject. Tegelijkertijd wordt in deze fase een Samenwerkingsplan opgesteld, in lijn met de Nota Samen Stad Maken: 'Geen Utrecht zonder U' en amendement 219[9]. In deze fase bespreekt de gemeente met de betrokken stakeholders (in het geval van de gebiedsontwikkeling, de ontwikkelaar) hoe de samenwerking wordt ingericht en hoe verdere participatie verloopt.

Kans.

In deze fase kan de gemeente via het 'samenwerkingsplan' afspraken maken met de ontwikkelaar over de inrichting van de participatie. Momenteel worden nog geen verplichte afspraken vastgelegd over het betrekken van woningzoekenden. Door dit wel te doen, kan vroeg in het traject een gedeelde intentie en duidelijke verwachtingen worden gecreëerd over hun betrokkenheid.

Dilemma.

Hoewel deze fase kansen biedt om de behoefte van woningzoekenden te betrekken, speelt een vergelijkbaar dilemma als in de visiefase: er is geen directe of snelle realisatie van woningen. Dit maakt het minder aantrekkelijk voor woningzoekenden om deel te nemen, tenzij er iets tegenover staat. Dit laatste bevestigen woningzoekenden in het participatieproces van dit voorstel. Daarnaast hangt de betrokkenheid af van de bereidheid en de mogelijkheden van de ontwikkelaar om woningzoekenden te vinden en

[9] A219 Begin zo vroeg mogelijk met participatie Utrecht - iBabs Publieksportaal

te betrekken. Een ontwikkelaar heeft echter vaak geen toegang tot deze gegevens of participatienetwerken, waar de gemeente wél over beschikt.

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

Daarom adviseren we, als onderdeel van het vernieuwde UPG en in lijn met de nota Samen Stad Maken: 'geen Utrecht zonder U' dat de gemeente in het samenwerkingsplan concrete afspraken maakt met ontwikkelaars over hoe woningzoekenden worden betrokken in het participatieproces. Hiervoor is het nodig dat de gemeente afspraken vastlegt die aansluiten bij de dagelijkse werkprocessen binnen het UPG en andere ruimtelijke ontwikkelingen, en voortvloeien uit de participatieverordening. Hierin is vastgelegd dat het samenwerkingsplan en verslag een onderdeel zijn van de afspraken binnen het UPG. Daarnaast moet de gemeente een faciliterende rol nemen. Immers: de ontwikkelaars hebben vaak niet dezelfde kennis en toegang tot informatie als de gemeente. Dit kan door ontwikkelaars:

- Toegang te geven tot het Woonwensenonderzoek;
- Hulp te bieden bij het uitvoeren van peilingen (nu al onderdeel van het proces richting de Nota van Uitgangspunten);
- Ontwikkelaars te verbinden met het netwerk van de Utrechtse Woontafel (zoals het platform Woonzoekers van de Woonbond).

3. Definitiefase.

Na de initiatieffase volgt de definitiefase, het voortraject voordat de formele wettelijke procedures starten. In deze fase stelt de gemeente, samen met de ontwikkelaars, inwoners, en de vakafdelingen een Nota van Uitgangspunten (NvU) op. Dit is een belangrijk moment voor participatie.
Sinds 2024 is de NvU nóg belangrijker geworden, omdat het vernieuwde UPG bepaalt dat dit het belangrijkste moment is waarop de gemeenteraad kaders stelt voor gebiedsontwikkeling. Het samenwerkingsplan wordt in deze fase verder uitgewerkt en aangevuld, inclusief afspraken over hoe verschillende groepen Utrechters worden

betrokken. In het samenwerkingsverslag wordt achteraf omschreven hoe de participatie is verlopen en wat de uitkomsten hiervan zijn. Echter, momenteel is het nog geen verplichting om woningzoekenden te betrekken.

Kans.

De fase richting de Nota van Uitgangspunten (NvU) is belangrijk, omdat hier de belangrijkste kaders van woningbouwprojecten worden bepaald. Het ontbreken van de stem van woningzoekenden in deze belangenafweging is voor een groot deel aanleiding voor dit initiatiefvoorstel.
Gelukkig biedt deze fase juist kansen om woningzoekenden beter te betrekken. Een kans hiervoor is om, in lijn met de participatieverordening, de eis toe te voegen dat woningzoekenden meegenomen moeten worden in het participatieproces en hierover gerapporteerd wordt in het samenwerkingsplan en -verslag. Daarnaast kunnen bestaande participatie instrumenten zoals peilingen worden ingezet. In het nieuwe UPG krijgt dit laatste middel een belangrijkere rol[10]. Per project moet gekeken worden welke participatievorm het beste past, zodat zowel de ontwikkelaar als de gemeente de vrijheid heeft hierin een passende keuze te maken. De gemaakte keuzes en de uitkomsten moeten vervolgens transparant worden vastgelegd in het samenwerkingsverslag binnen de NvU.

Dilemma.

Hoewel in deze fase kaders voor gebiedsontwikkeling worden vastgesteld, duurt het doorgaans nog 2 tot 7 jaar voordat de daadwerkelijke woningen worden gerealiseerd, afhankelijk van het type project. Juist hier is de stem van woningzoekende van groot belang voor een evenwichtige belangenafweging, maar ook hier vergroot participatie niet de kans op een woning. Dit beperkt de bereidheid om deel te nemen. Uit participatiebijeenkomsten en enquêtes blijkt dat slechts een klein aantal woningzoekenden bereid is mee te denken zonder enig vooruitzicht op een woning[11]. De meerderheid geeft echter aan dat actieve beloning een stimulans zou zijn om deel te

[10] Vanuit de participatie richting het opstellen van de ze nota, zie ook participatie paragraaf in het raadsvoorstel.
[11] Vanuit de participatie richting het opstellen van de ze nota, zie ook participatie paragraaf in het raadsvoorstel.

nemen. Recent onderzoek van Woonzoekers[12] bevestigt dit: woningzoekende zien meerwaarde in participatie als dit hun directe of indirecte kansen op een woning vergroot. Een bevraagde corporatie bevestigt dit.
In de aanbevelingen gaan we in op mogelijke vormen van beloning en lessen die getrokken kunnen worden uit steden die hier al mee experimenteren.

"Meer kans op een woning, extra wachttijd in woningnet, meer informatie over projecten waarvoor ik in aanmerking kom of een vergoeding voor de uren dat ik meepraat (zoals bij een burgerberaad). Dat is er voor mij nodig om mee te willen praten."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

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

Door woningzoekenden expliciet als verplichte doelgroep op te nemen in het samenwerkingsplan en hun input terug laten komen in het samenwerkingsverslag, wordt hun stem structureel meegenomen in de belangrijkste en meest kader stellende fase van de gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat hun specifieke behoeften en wensen beter worden vertegenwoordigd, waardoor er betere belangenafwegingen worden gemaakt. Deze werkwijze sluit aan bij artikel 5.2b van de participatieverordening, waarin staat dat er in het samenwerkingsplan vastgelegd moet worden welke groep Utrechters een rol spelen. Wij stellen daarom voor dat woningzoekenden standaard betrokken worden bij alle processen rondom de realisatie van nieuwe woningbouw. Dit geeft daarnaast verdere invulling aan het beleid van Samen Stad Maken, welke benadrukt dat ook het 'ongehoorde' geluid en toekomstige inwoners een plek moeten krijgen in beleidsvorming. De gemeente moet deze uitwerking vastleggen in interne werkprocessen en in beleid daar waar nodig.

[12] 12-2024-doelgroep-en-woonwensen-onderzoek_v2-0.pdf

De concrete invulling van de participatie hangt af van het specifieke project en kan verschillende vormen aannemen, zoals:

- Online en offline peilingen onder actieve woningzoekenden (peilen is nu al de standaard binnen het vernieuwde UPG);
- Een speciale pagina op het participatieplatform Denk Mee, waar inspraak op woningbouwprojecten mogelijk is;
- Proactieve uitnodigingen en benadering van woningzoekenden voor inspraakavonden van de gemeente of ontwikkelaars;
- Raadpleging van de Utrechtse Woontafel;
- Delen van woonwensen onderzoek met projectleiders bij ruimte, zodat zij de planvorming beter wordt afgestemd op de beschikbare data;
- Betrekken van het platform Woonzoekers[13] bij corporatieprojecten, door woningzoekenden via dit platform uit te nodigen bij specifieke projecten.

De keuze voor het juiste instrument en de ervaringen daarmee worden bij voorkeur onderdeel van het samenwerkingsverslag, zodat toekomstige processen hierop kunnen voortbouwen.

"Verplicht woningzoekenden uitnodigen vind ik in ieder geval een goed idee. Dan krijgen omwonenden en de gemeente ook een beter idee over en meer begrip van andere belangen."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

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

Als er één ding duidelijk wordt uit de participatie voor dit initiatiefvoorstel is dat het cruciaal is om niet alleen te faciliteren dat woningzoekenden kunnen meepraten, maar ook te stimuleren dat zij dit daadwerkelijk willen doen. Een meerderheid van de

[13] Over Woonzoekers | Woonzoekers

bevraagde woningzoekenden, en ervaringen vanuit andere steden, benadrukt dat participatie effectief wordt als woningzoekenden er zelf ook iets aan hebben. Daarvoor benoemen woningzoekenden en andere betrokken partijen diverse mogelijke directe en indirecte beloningen zoals:

- Het delen van **waardevolle tips/netwerk** om sneller aan een woning te komen;
- Een **kleine financiële vergoeding** voor deelname (zoals bij het eerste Utrechtse burgerberaad);
- **Extra wachttijd** op WoningNet, zodat de algemene kans op een woning in Utrecht toeneemt;
- **Voorrang op een woning of inschrijving*** als men heeft meegedacht bij een bouwproject[14]
- Het verdelen van woningen via **loting** (bijv. 5% wordt verloot aan actieve participanten).

De laatste drie opties hebben impact op de positie van actieve participanten ten opzichte van andere woningzoekenden. Woningzoekenden zelf, evenals als enkele Utrechtse corporaties en de Woonbond, geven echter wel aan dat een vorm van beloning essentieel is om participatie echt aantrekkelijk en effectief te maken. Dit voorkomt dat meedenken slechts een ‘lege huls’ wordt en de meerwaarde ervan versterkt. Bovendien dragen actieve participanten bij aan realisatie van meer nieuwe woningen; daar worden uiteindelijk ook andere woningzoekenden voor beloond.



[14] Concrete suggesties vanuit het participatie traject (enquête en inspraakavond).

Wat kan er al met voorrang?

Het werken met vormen van voorrang op huisvestingsprojecten wordt in andere gemeenten al toegepast. In de Huisvestigingverordening zijn verschillende mogelijkheden vastgelegd om voorrang te geven op (corporatie) woningen. Zo kunnen bijvoorbeeld bewoners uit de buurt, of specifieke doelgroepen voorrang krijgen bij bepaalde woningbouwprojecten. Daarnaast biedt artikel 25 van de verordening ruimte om voorrang te verlenen aan inwoners met een grotere maatschappelijke binding met het project. Dit criterium is echter niet nader ingevuld, maar zou een aanknopingspunt bieden om woningzoekende die actief mee participeren aan te merken als maatschappelijk ‘gebonden'.

Eindhoven.

Een interessant voorbeeld is de gemeente Eindhoven, waar verschillende corporatieprojecten woningzoekende belonen voor actieve participatie.

- Project Space-S (in 2012): Hier werd gewerkt met zogenoemde ‘matspunten'. Woningzoekenden die actief meedachten in het project kreeg deze punten, en hoe meer punten, hoe eerder een woningzoekende een appartement mocht uitkiezen.
- Het Woonbedrijf & woningcorporatie Trudo: Woningzoekenden die actief hadden meegedacht kregen voorrang op een woning. Bovendien werden er daarnaast in het participatieproces afspraken gemaakt over actieve deelname in de wijk, bijvoorbeeld als vrijwilliger, na plaatsing. Zo werd er tegelijkertijd ingezet op actieve gemeenschapsvorming in de wijk [15]

Werken met voorrang en belonen vraagt om experimenteren en leren.

Het werken met beloning en voorrang voor actieve meedenkende woningzoekenden is daarmee technisch haalbaar en wordt al toegepast in andere steden. Daarnaast geven woningzoekenden zelf aan dat dit voor hen een belangrijke stimulans is om langdurig actief mee te denken. Tegelijkertijd brengt dit advies ook dilemma's met zich mee. Daarom moet de gemeente duidelijke afspraken met corporaties en, waar relevant, ontwikkelaars. Dit betreft de hoeveelheid projecten waar dit kan worden toegepast en het maximale percentage woningen wat kan worden gereserveerd voor participerende woningzoekenden. Wij raden aan dit om deze afspraken zoveel mogelijk vooraf vast te leggen in het samenwerkingsplan (procesafspraken) en in de Nota van Uitgangspunten (inhoudelijke uitkomsten). Daarnaast adviseren we om in samenwerking met corporaties te starten met pilots. Hierdoor kan ervaring worden opgedaan met zowel de kansen als uitdagingen van werken met beloningen en voorrang.

"Ik ben bereid moeite erin te steken als dit inderdaad meer kans op een woning geeft."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

4. Ontwerp en realisatiefase.

De ontwerpfase is de laatste 'actieve' fase in het proces, waarin de plannen concreet worden uitgewerkt en de realisatie van het project dichterbij komt. In deze fase ligt de regie voornamelijk bij de ontwikkelende partij. De gemeente ontwerpt hier zelf niet, maar toets alleen en start de formele wettelijke procedures op, zoals de wijziging van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder worden er in de zogenoemde anterieure overeenkomst definitieve afspraken vastgelegd, gebaseerd op de kaders van de NvU.

Kans.

Een belangrijk voordeel van deze fase is dat de periode tussen planvorming en daadwerkelijke realisatie gemiddeld maximaal twee jaar bedraagt. Dit vergroot de kans dat woningzoekenden die deelnemen aan het participatieproces zelf in het betreffende project kunnen gaan wonen. Dit maakt hun betrokkenheid niet alleen waardevoller, maar ook relevanter.

Hoewel de belangrijkste kaders al vastgelegd zijn in de NvU, zijn er nog steeds mogelijkheden voor woningzoekenden om mee te denken over de details. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de inrichting van de openbare ruimten, gemeenschappelijke faciliteiten of het beter afstemmen van plannen op wensen uit de wijk. Bovendien biedt deze fase kansen om woningzoekenden en buurtbewoners met elkaar in contact te brengen en zo in een vroeg stadium te werken aan gemeenschapsvorming in de nieuwe buurt. Het voorbeeld van Eindhoven illustreert dit goed: inwoners konden meedenken over de invulling van gemeenschappelijke ruimten, de inrichting van woningen en de vormgeving van de openbare ruimte. Ook Woonin experimenteerde in Houten met actieve woningzoekenden voor het project in Houten-Oost (150 tijdelijke woningen). Van de 42 insprekers tijdens de raadsbijeenkomst, waren er twee die het belang van de woningzoekenden benoemden. [15] De rest sprak over het aangrenzende AZC, verkeer en uitzicht. Na afloop van de bijeenkomst kregen de twee insprekers positieve feedback van omwonenden en raadsleden: volgens hen bracht de inbreng van toekomstige bewoners balans in het debat. [16]

Dilemma.

Zoals eerder aangegeven, liggen de belangrijkste kaders na het vaststellen van de NvU vast. Dit betekent dat woningzoekenden in deze fase geen grote wijzigingen meer kunnen doorvoeren. Wel kunnen zij nog meedenken over de punten op de ‘i’ in het bouwproject. Denk hierbij aan het verbeteren van faciliteiten, de inrichting van de

[15] Starters op zoek naar een huis in Houten: hoe het asieldebat hun woningnood overstemt - Nederlands Dagblad. De kwaliteitskrant van christelijk Nederland
[16] Gesprek Woonin (November 2024).

openbare ruimte en het meedenken over plannen nog beter kunnen aansluiten op wensen uit de wijk.

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

Zoals gezegd liggen er in deze fase nog volop kansen om te werken aan gemeenschapsvorming in en met de buurt. De gemeente kan hierover afspraken maken met ontwikkelaars en corporaties in de anterieure overeenkomst, voortvloeiend uit de Nota van Uitgangspunten. Door woningzoekenden in deze fase te betrekken als (mogelijk) toekomstige bewoners kunnen zij actief meedenken over de openbare ruimte, de gemeenschappelijke faciliteiten en de inrichting van het project. Zo ontstaat in een vroeg(er) stadium al een gevoel van samenhorigheid tussen bestaande en toekomstige bewoners.

Continu leren en ontwikkelen.

In dit rapport zijn per fase in het ruimtelijk proces van de gemeente aanbevelingen gedaan. Daarbij zijn steeds twee maatstaven gehanteerd om adviezen te formuleren: de positie van woningzoekenden (kunnen zij indirect invloed uitoefenen en is participatie relevant?) en de positie van de gemeente (is er invloed om iets vast te leggen of op te leggen?). Sommige adviezen zijn technisch, andere draaien om cultuurverandering: het vanzelfsprekend maken dat woningzoekenden actief meedenken en praten. Dit vraagt inspanning van alle betrokkenen en ruimte om te leren. Daarom stellen we afsluitend voor een duidelijke feedbackcyclus te realiseren om hierin samen te leren.

Aanbeveling 7: Borg leren en ontwikkelen.

We adviseren de gemeente en betrokken partners (ontwikkelaars, corporaties en Utrechtse Woontafel) om de stappen in dit proces regelmatig te evalueren en bij te sturen waar nodig. Het betrekken van woningzoekenden in beleid krijgt steeds meer aandacht, maar de juiste aanpak is nog in ontwikkeling. De vorm mag echter niet belangrijker worden dan het doel: een evenwichtigere belangenafweging en een sterke stem voor woningzoekenden. Daarom raden we aan om de aanbevelingen vanuit dit

voorstel jaarlijks te evalueren, bijvoorbeeld tijdens de evaluatie van het woonbeleid of de huisvestigingsverordening, en de uitkomsten hiervan te delen met de raad en andere gemeenten.

“Ik wist tot ik deze enquête tegenkwam niet dat het überhaupt mogelijk was voor woningzoekenden om inspraak te hebben op het woonbeleid.”

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

Gemeente Utrecht

Initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’

Beleidsveld	Wonen en Participatie
Opsteller	J.A.W. van der Wilt
Kenmerk	30211295
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

J.A.W. van der Wilt stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen het initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’ en daarmee de urgentie te onderschrijven om woningzoekenden een (vaste) plek en stem te geven in de participatie in het ruimtelijk domein en woonbeleid.

2. Het college de opdracht te geven de volgende aanbevelingen op te volgen:
    a. Het oprichten en faciliteren van een Utrechtse Woontafel, die de belangen van de woningzoekenden vertegenwoordigt in gebiedsontwikkelingsprocessen;
    b. Periodiek onderzoek uit te voeren naar de woonwensen van woningzoekenden;
    c. Woningzoekenden actief te betrekken bij de totstandkoming van gebiedsontwikkeling en hiertoe afspraken te maken met ontwikkelaars;
    d. Verantwoording over de manier waarop woningzoekenden zijn betrokken te laten terugkomen in alle Nota's van Uitgangspunten;
    e. Ten bate van de positie van participerende woningzoekenden te experimenteren met voorrang en andere vormen van beloning bij actieve participatie;
    f. Toekomstige bewoners bij de laatste fase van woningbouw te betrekken zodat gewerkt wordt aan gemeenschapsvorming;
    g. Een leer- en evaluatiecyclus in te richten waarin deze werkwijze wordt geëvalueerd.

3. Ten behoeve van beslispunt 2c en 2d het college de volgende beleidsaanpassingen te doen om de positie van woningzoekenden in de participatie te verankeren, zijnde:
    a. Het toevoegen van de doelgroep woningzoekenden als te betrekken doelgroep in de participatie in ieder ‘Samenwerkingsplan’ dat wordt opgesteld tussen ontwikkelaar en gemeente bij de start van de gebiedsontwikkeling.
    b. Het verantwoorden hoe de doelgroep woningzoekenden is betrokken te laten terugkomen in het ‘Samenwerkingsverslag’ in iedere Nota's van Uitgangspunten (conform UPG).
    c. De doelgroep woningzoekenden op te nemen als specifieke doelgroep in de verdere uitvoering van de Nota Samen Stad Maken, mede in lijn met Amendement 62 ‘Inclusie en Diversiteit: Welke stemmen verdienen extra aandacht?’

4. Ten behoeve van beslispunt 2e ten minste twee pilots uit te voeren bij Utrechtse woningbouwprojecten, in samenwerking met corporaties, waarbij actieve participatie van woningzoekenden wordt beloond. Indien nodig wordt hiervoor de ruimte benut die artikel 25 van de Huisvestingsverordening biedt.

5. Het college de gemeenteraad jaarlijks te laten informeren over de uitvoering van dit initiatiefvoorstel en bovenstaande pilots.

Het lid van de gemeenteraad van Utrecht,
J.A.W. van der Wilt, D66 Utrecht

Samenvatting

De woningopgave in Utrecht is groot. Er wordt dan ook volop gebouwd om al die mensen die een fijne plek zoeken in onze stad een dak boven het hoofd te bieden. Bij nieuwe woningbouwprojecten valt op dat de stem van de woningzoekenden vaak niet gehoord wordt, terwijl zij juist degene zijn die gebaat zijn bij de bouw van nieuwe woningen. Het huidige beleid biedt onvoldoende ruimte voor deze groep om hun stem te laten horen. Dit, terwijl bewoners of tegenstanders van bouwplannen zich vaak wél laten horen. Het gevolg is dat de behoeften en wensen van woningzoekenden onvoldoende worden meegenomen in de plannen. Het doel van dit initiatiefvoorstel is dan ook om woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in de besluitvorming rondom woningbouwprojecten. Hiertoe worden zeven aanbevelingen gedaan, in verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling.

Context

Aanleiding

Begin 2023 constateerde D66, met steun van meerdere partijen in de raad, dat er iets misging in de participatie bij woningbouwprojecten in Utrecht. De belangen van de woningzoekenden kwamen hier amper in terug, terwijl omwonenden vaak wel een grote stem hebben binnen het participatieproces. Om als raad en college een betere belangenafweging te kunnen maken pleitte D66 ervoor om met een zogenoemde ‘Woonraad’ de belangen van de woningzoekenden een vaste plek te geven in het beleid. In de periode daarna gingen verschillende andere steden aan de slag met het oprichten van een Woonraad en werkten Utrechtse corporaties in samenwerking met de Woonbond aan het platform ‘Woonzoekers’. Het nieuwe kabinet deed in haar regeerakkoord een oproep naar gemeenten om proactief aan de slag te gaan met een (vorm van) Woonraad. In Utrecht was deze er ondertussen nog niet, terwijl de maatschappelijke urgentie (vanwege een oplopende woningcrisis) alleen maar groter werd. Dit initiatiefvoorstel beoogt daarom een antwoord te geven op deze maatschappelijke urgentie.

Juridische context

De gemeente(raad) is verantwoordelijk voor het stellen van kaders voor toekomstige woningbouwprojecten middels het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (voorheen Stedenbouwkundig Plan van Eisen). Ook is zij verantwoordelijk voor de manier waarop participatie wordt ingericht in deze ruimtelijke processen vanuit de aanpak Samen Stad Maken en de participatieverordening. Deze drie kaderstellende documenten bieden de juridische basis waar dit initiatiefvoorstel richting aan probeert te geven t.b.v. de positie van woningzoekenden. Er is bewust gekozen in dit voorstel geen zaken op te leggen of voor te stellen waar de gemeente geen (directe) invloed of bevoegdheid toe heeft.

Beoogd effect

Door in te stemmen met dit voorstel wordt de stem van de woningzoekende expliciet vastgelegd in de verschillende fasen van gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Door woningzoekenden vroegtijdig en structureel te betrekken kan zowel de raad als het college een betere belangenafweging maken in de besluitvorming. Dit leidt niet alleen tot plannen die beter aansluiten bij de behoeften van zowel huidige als toekomstige bewoners, maar het kan ook leiden tot een breder draagvlak voor de projecten in een snelgroeiende stad. Ook sluit het aan bij de ambities vanuit de recent aangenomen beleidsnota ‘Samen Stad Maken: Geen Utrecht Zonder U'.

Eerdere besluitvorming waar dit voorstel op aansluit:

- Het recent vastgestelde Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG)
- Het nieuwe participatiebeleid ‘Samen Stad maken: geen Utrecht zonder U’
- De recent aangenomen ‘Verordening Samenwerking, participatie en inspraak’
- De Utrechtse Huisvestingsverordening

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen het initiatiefvoorstel 'Geef woningzoekenden een stem' en daarmee de urgentie te onderschrijven om woningzoekenden een (vaste) plek en stem te geven in de participatie in het ruimtelijk domein en woonbeleid.
Argumenten	
1.1	De stem van woningzoekenden is nu nog ondervertegenwoordigd in de participatie richting nieuwe woningbouwprojecten.
	Woningzoekenden zijn vaak niet georganiseerd. Daarnaast mist er nu beleid om deze groep actief in de participatie te betrekken. Dit terwijl buurt- en wijkbewoners vaak wel georganiseerd zijn en hun belangen binnen participatietrajecten naar voren brengen.
1.2	Dit voorstel zorgt ervoor dat de stem van de woningzoekenden beter vertegenwoordigd wordt in participatieprocessen.
	Door in te stemmen met dit initiatiefvoorstel wordt dit verankerd in verschillende fases van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkelingen, voortvloeiend uit de ambities van Samen Stad Maken: geen Utrecht zonder U.
1.3	De gemeente heeft hier in het kader van de aanpak Samen Stad Maken een verantwoordelijkheid en mogelijkheid toe.
	Dit beleid heeft als doel dat college en raad een bredere belangenafweging in besluitvorming kan en moet maken. Bovendien wordt er, conform *A62: inclusie en diversiteit, welke stemmen verdienen extra aandacht*, extra moeite gedaan om de ongehoorde stemmen (en 'toekomstige bewoners') te betrekken om die bredere belangenafweging te kunnen maken. Dit voorstel beoogt de stem van de woningzoekende als ongehoorde stem beter naar voren te brengen bij participatieprocessen voor woningbouwprojecten.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	Er moet voor gewaakt worden dat de focus niet doorslaat naar een focus op alleen woningzoekenden, maar dat er wordt gestreefd naar een evenwichtige inspraak van zowel woningzoekenden als bestaande bewoners.
	Het is belangrijk dat niet alleen het belang van de woningzoekende, maar ook van de bestaande bewoners wordt gezien. Dit voorstel beoogt daarom niet alleen de stem van de woningzoekende te laten horen, maar streeft naar een betere balans in de mate van inspraak van beiden.
Beslispunt	

2	Het college de opdracht te geven de volgende aanbevelingen op te volgen: a. Het oprichten en faciliteren van een Utrechtse Woontafel; b. Periodiek onderzoek uit te voeren naar de woonwensen van woningzoekenden; c. Woningzoekenden actief te betrekken bij de totstandkoming van gebiedsontwikkeling en afspraken te maken met ontwikkelaars; d. Verantwoording over de manier waarop woningzoekenden zijn betrokken te laten terugkomen in alle Nota's van Uitgangspunten; e. Ten bate van de positie van participerende woningzoekenden te experimenteren met voorrang/vormen van beloning participatie; f. Toekomstige bewoners bij de laatste fase van woningbouw te betrekken zodat gewerkt wordt aan gemeenschapsvorming*;* g. Een leer- en evaluatiecyclus in te richten waarin deze werkwijze wordt geëvalueerd.
Argumenten	
2.1	<u>De gemeente heeft veel mogelijkheden om woningzoekenden een structurele stem en plek in participatie te geven, maar benut deze nog onvoldoende.</u>
	Dit voorstel doet hiertoe zeven concrete aanbevelingen. Hierbij is gekeken naar de verschillende fasen van gebiedsontwikkeling, van initiatieffase tot realisatie. In al deze fases is het betrekken van de woningzoekende tot nu toe nog niet verplicht of verankerd.
2.2	<u>Door de stem van woningzoekenden op meerdere momenten te verankeren wordt voorkomen dat er sprake is van een eenmalige, symbolische, oplossing</u>
	Woningzoekenden geven aan dat zij het als risico zien als er wordt ingezet op één oplossing of een eenmalige ‘Woonraad' met een vaste samenstelling. Zij zien liever dat alle woningzoekenden duurzaam worden betrokken bij beleid.
2.3	<u>Dit voorstel richt zich op de mogelijkheden die de gemeente zelf heeft, zonder verplichtingen richting ontwikkelaars en corporaties.</u>
	De aanbevelingen in dit voorstel focussen op wat de gemeente zelf kan doen om de stem van de woningzoekenden beter te verankeren. Er worden geen dwingende verplichtingen opgelegd aan ontwikkelaars of corporaties. Dit initiatiefvoorstel stelt wel voor om afspraken te maken met corporaties en ontwikkelaars waar de gemeente hier (nog) direct invloed op heeft. Daarom is het voorstel om in het z.g.n. ‘samenwerkingsplan’ tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken te maken hoe woningzoekenden worden betrokken bij gebiedsontwikkelingen.
Kanttekeningen/ Risico’s	
2.1	<u>Zonder duidelijke afspraken over de uitvoering bestaat het risico dat de aanbevelingen vrijblijvend blijven.</u>
	Hoewel dit voorstel concrete aanbevelingen doet, vereist de implementatie ervan aandacht en borging in beleid en werkwijze. Zonder heldere afspraken over verantwoordelijkheden en monitoring bestaat het risico dat de aanbevelingen slechts gedeeltelijk of beperkt worden opgevolgd. Het is daarom belangrijk dat de gemeente niet alleen de aanbevelingen vaststelt, maar zorgt voor een plan van aanpak en de raad informeert over de voortgang hiervan.

2.2	Er bestaat een risico dat de betrokkenheid van woningzoekenden beperkt blijft als ontwikkelaars en corporaties hier onvoldoende invulling aan geven.
	Hoewel de gemeente via afspraken zaken kan vastleggen, blijft de uitvoering hiervan mede afhankelijk van ontwikkelaars en corporaties. Wanneer zij afspraken slechts minimaal naleven, bestaat het risico dat woningzoekenden in de praktijk alsnog onvoldoende worden meegenomen in de plan- en besluitvorming. Het is daarom belangrijk dat het samenwerkingsverslag een verantwoording bevat hoe woningzoekenden zijn betrokken. De gemeente doet er daarnaast goed aan om ontwikkelaars en corporaties actief te ondersteunen in het bereiken en betrekken van woningzoekenden.
Beslispunt	
3	Ten behoeve van beslispunt 2c en 2d het college de volgende beleidsaanpassingen te doen om de positie van woningzoekenden in de participatie te verankeren, zijnde: a. Het toevoegen van de doelgroep woningzoekenden als te betrekken doelgroep in de participatie in ieder 'Samenwerkingsplan' dat wordt opgesteld tussen ontwikkelaar en gemeente bij de start van de gebiedsontwikkeling. b. Het verantwoorden hoe de doelgroep woningzoekenden is betrokken te laten terugkomen in het 'Samenwerkingsverslag' in iedere Nota van Uitgangspunten (conform UPG). c. De doelgroep woningzoekenden op te nemen als specifieke doelgroep in de verdere uitvoering van de Nota Samen Stad Maken, mede in lijn met Amendement62 'Inclusie en Diversiteit: Welke stemmen verdienen extra aandacht?'
Argumenten	
3.1	Het Samenwerkingsplan tussen ontwikkelaar en gemeente is de juiste plek om de stem van woningzoekenden structureel te verankeren
	Het samenwerkingsplan vormt de basis voor afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars over de invulling van participatie bij gebiedsontwikkelingen. Door woningzoekenden hier expliciet als te betrekken doelgroep op te nemen, wordt hun stem niet alleen erkend maar ook geborgd binnen een formeel en verplichtend kader. Dit zorgt ervoor dat hun belangen standaard worden meegenomen in het participatieproces bij woningbouw.
3.2	Het toevoegen van de doelgroep woningzoekenden aan de beleidsuitvoering van 'Samen Stad Maken, geen Utrecht zonder U' verscherpt de ambities van de gemeente op inclusie van alle doelgroepen
	Het toevoegen van de doelgroep woningzoekenden aan de uitvoering van de nota 'Samen stad maken, geen Utrecht zonder U' is een verdere aanscherping van deze nota en een invulling van amendement *A24/62 'Inclusie en diversiteit: welke stemmen verdienen extra aandacht.* Hiermee wordt de stem van de woningzoekende expliciet meegenomen in de belangenafweging.
3.3	Dit besluit geeft verdere richting aan de uitvoering van de participatie verordening en de dagelijkse uitvoering hiervan binnen het UPG en andere gebiedsontwikkeling.
	Door woningzoekenden expliciet te betrekken in participatieprocessen wordt de participatieverordening concreter toegepast binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Dit besluit sluit aan bij de bestaande structuren van het UPG en helpt bij verdere invulling van participatie in gebiedsontwikkelingen.

3.4	Door de koppeling te maken met de uitvoering van samen stad maken borgen we dat dit initiatiefvoorstel daadwerkelijk bijdraagt aan betere besluitvorming door een gebalanceerde belangenafweging
	Door woningzoekenden structureel een plek te geven in participatieprocessen binnen ruimtelijke ontwikkelingen, draagt dit initiatiefvoorstel bij aan een evenwichtigere belangenafweging. Het zorgt er niet alleen voor dat de stem van de huidige bewoners wordt gehoord, maar ook die van woningzoekenden, waardoor besluiten beter onderbouwd en inclusiever worden.
Kanttekeningen/ Risico's	
3.1	Zonder duidelijke afspraken over de uitvoering bestaat het risico dat de aanbevelingen vrijblijvend blijven.
	Het is daarom belangrijk dat de gemeente niet alleen de aanbevelingen vaststelt, maar zorgt voor een plan van aanpak en de raad informeert over de voortgang hiervan.

Beslispunt	
4	Ten behoeve van beslispunt 2e ten minste twee pilots uit te voeren bij Utrechtse woningbouwprojecten, in samenwerking met corporaties, waarbij actieve participatie van woningzoekenden wordt beloond. Indien nodig wordt hiervoor de ruimte benut die artikel 25 van de Huisvestingsverordening biedt.
Argumenten	
4.1	Woningzoekenden zijn eerder bereid om actief deel te nemen aan participatieprocessen wanneer dit hun kansen op een woning vergroot.
	Eerste ervaringen uit andere gemeenten en vanuit de participatie richting dit voorstel blijkt dat woningzoekenden vaak pas geneigd zijn deel te nemen aan de participatie als zij daadwerkelijk meer kans maken op een woning, of hun positie op de woningmarkt kunnen versterken. Zonder een vorm van beloning, zoals voorrang of een andere vorm van voordeel, is de kans op voldoende animo voor participatie laag. Door in pilots te experimenteren met beloningen voor actieve deelname, kan worden onderzocht hoe dit de betrokkenheid van woningzoekenden vergroot.
4.2	Het inzetten van voorrang als stimulans voor participatie wordt in andere gemeenten, zoals Eindhoven, al met succes toegepast.
	In gemeenten zoals Eindhoven wordt woningzoekenden in ruil voor actieve deelname aan participatieprocessen een vorm van voorrang geboden. Dit blijkt een effectieve manier om woningzoekenden in een vroeg stadium te betrekken bij woningbouwprojecten en hun belangen beter te laten meewegen in de besluitvorming.
4.3	Het vroeg betrekken van woningzoekenden is waardevol voor de besluitvorming, maar vraagt om een prikkel vanwege de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten.
	Juist in de beginfase van gebiedsontwikkelingen is de input van woningzoekenden waardevol, omdat zij dan nog invloed kunnen uitoefenen op de kaders van een project. Echter, omdat de realisatie van woningen vaak jaren duurt, zien

	woningzoekenden hier op korte termijn geen direct voordeel in. Zonder een vorm van voorrang of verkorting van wachttijd is de kans klein dat zij bereid zijn om actief deel te nemen aan participatieprocessen. Door juist in deze fase een passende beloning te bieden, wordt hun vroege betrokkenheid gestimuleerd en wordt hun stem gewaarborgd in de besluitvorming.
Kanttekeningen/ Risico's	
4.1	Werken met voorrang of beloning voor participerende woningzoekenden vraagt om een zorgvuldige afweging om rechtvaardigheid en effectiviteit te waarborgen.
	Het introduceren van voorrang of andere vormen van beloning voor woningzoekenden die actief participeren kan leiden tot discussie over de eerlijkheid ten opzichte van andere woningzoekenden en wachtlijsten. Tegelijkertijd is het belangrijk om woningzoekenden al in een vroege fase te betrekken, juist omdat dit kan bijdragen aan de realisatie van meer woningen, ook voor andere woningzoekenden. Daarom wordt voorgesteld om in samenwerking met corporaties twee pilots uit te voeren, waarin verschillende beloningsvormen worden getest en geëvalueerd op hun effect en haalbaarheid.
Beslispunt	
5	Het college de gemeenteraad jaarlijks te laten informeren over de uitvoering van dit initiatiefvoorstel en bovenstaande pilots.
Argumenten	
5.1	Het beter betrekken van woningzoekenden is een nieuw en lerend proces.
	Het structureel verankeren van de stem van woningzoekenden in participatieprocessen is een nieuwe stap binnen de gemeentelijke aanpak. Door hier jaarlijks over te rapporteren, wordt inzichtelijk welke werkwijzen effectief zijn en waar verdere verbeteringen nodig zijn.
5.2	Andere gemeenten en het Rijk ontwikkelen zich hierin ook, wat kansen biedt voor doorontwikkeling.
	Verschillende gemeenten en het Rijk doen steeds meer ervaring op met het beter betrekken van woningzoekenden. Door te blijven evalueren en voort te bouwen op inzichten uit andere steden en landelijke ontwikkelingen, kan Utrecht de aanpak blijven verbeteren en hierin vooroplopen.
5.3.	Naast technische aanpassingen vraagt dit ook om een cultuuromslag.
	Een evenwichtigere belangenafweging betekent dat zowel het geluid van huidige als toekomstige bewoners goed wordt meegenomen. Dit vraagt om een proactieve houding van de gemeente en ontwikkelaars om juist de ongehoorde stemmen op te zoeken en een plek te geven in het proces. Zo'n cultuuromslag kost tijd en het is belangrijk om hierop te reflecteren.

Financiën
In dit initiatiefvoorstel worden een aantal voorstellen gedaan. Deze vallen onder te verdelen in voorstellen zonder en mét verwachte financiële implicaties.

Voorstellen zonder geschatte financiële implicaties
Het gaat hierbij om de voorstellen die gericht zijn op het toevoegen van de doelgroep woningzoekenden in de 'participatie-opdracht' van de gemeente. Omdat de gemeente reeds als doel heeft in de participatie alle geluiden te laten horen (conform 'Samen Stad Maken') zien we dit initiatiefvoorstel als een verscherping van deze opdracht en geen extra opdracht. Participatie (o.a. in de vorm van het samenwerkingsverslag en plan) is immers al onderdeel van het proces richting nieuwe gebiedsontwikkeling.

Voorstellen met geschatte financiële implicaties
De Utrechtse Woontafel
Deelname aan de Utrechtse Woontafel is op basis van vrijwilligheid. Omdat dit initiatiefvoorstel voorstelt samen te werken met belangenbehartigers en organisaties die een belang kunnen vertegenwoordigen (i.p.v. directe woningzoekenden) is er geen sprake van een benodigde individuele vergoeding voor deelnemers. Wel is er te verwachten dat het opstarten van de woontafel enige capaciteit voor het faciliteren en aanjagen zal kosten. De geschatte kosten hiervoor zijn eenmalig 5.000 tot 10.000 euro aan ambtelijke capaciteit. Voorgesteld wordt dit te dekken vanuit het programma "Wonen voor Iedereen", de budgetten voor gebiedsontwikkeling, en/of het budget van "Samen Stad Maken". Dit laatste wordt voorgesteld omdat de Utrechtse Woontafel ook fungeert als een concretisering van de ambitie om het ongehoorde geluid te laten horen (ambitie samen stad maken) en voortvloeit uit het aangenomen amendement 62 *'Diversiteit en Inclusie: Welke stemmen verdienen extra aandacht?'*. Voor de continuering van de Woontafel als platform wordt voorgesteld de mogelijkheden te verkennen van de subsidieregel 'de Stem van Utrechters'.

Het uitvoeren van Utrechts Woonwensenonderzoek
Als laatste is het te verwachten dat het uitvoeren van een periodiek woonwensenonderzoek onder woningzoekenden (opstart)kosten met zich meebrengt. Ook omdat wordt voorgesteld nieuwe data te betrekken (samenwerking met makelaars en verhuurders) en bestaande vragenlijsten aan te passen op de doelgroep woningzoekenden. Dit laatste, het toevoegen van vragen aan de bewonersenquête, kan kostenneutraal plaatsvinden binnen de uitvoering van de afdeling onderzoek. De kosten voor het betrekken van nieuwe organisaties en het doorvoeren van andere wijzigen wordt eenmalig geschat op circa 10.000 euro. Voorgesteld wordt de mogelijkheden af te stemmen met de afdeling onderzoek en te dekken uit het programma 'Wonen'.

Vervolg
Na vaststelling van dit initiatiefvoorstel ligt verdere uitvoering en communicatie bij het college. Wel wordt, gezien de urgentie van het thema, gevraagd al in 2025 de voorgestelde adviezen door te voeren, met speciale aandacht voor het opzetten van de Utrechtse Woontafel en het snel doorvoeren van de concreet benodigde beleidsaanpassingen en acties zoals genoemd in beslispunt 3 en 4 van dit voorstel.

Participatie
In het opstellen van dit initiatiefvoorstel is gesproken met woningzoekenden, belangenorganisaties en corporaties. Hun input is een belangrijke onderlegger van dit voorstel. Daarnaast is er een enquête uitgezet onder studenten en andere woningzoekenden om hen te bevragen op wat hen zou motiveren om in te spreken en mee te denken in participatieprocessen. Ook is er een participatiebijeenkomst georganiseerd op 20 november voor geïnteresseerden organisaties en woningzoekenden. Hier waren o.a. vertegenwoordigers van de Woonbond, het Kansfonds, Utrechtse organisaties op het gebied van (communicatie over) gebiedsontwikkelingen en woningzoekenden zelf. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met corporaties, en een ontwikkelaar. Als laatste zijn andere gemeenten, bezig met soortgelijke initiatieven, geconsulteerd (zoals de gemeente Den Haag en Amsterdam).

Communicatie
Na het aannemen van dit voorstel wordt het college gevraagd zo snel als mogelijk te communiceren over de implicaties van dit voorstel, met daarbij bijzondere aandacht voor het informeren van woningzoekenden.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’
Participatie verslag

Samenvatting Participatieavond ‘Geef woningzoekende een Stem’
20 november 2025

1. Intro: waarom zitten we hier?
De (stem van) de woningzoekende is vaak nog niet zichtbaar en hoorbaar in participatieprocessen bij nieuwe woningbouwprojecten. Terwijl juist zíj de groep zijn die gebaat is bij de bouw van nieuwe woningen. Sommige kunnen zích niet makkelijk laten horen (bijvoorbeeld omdat ze dakloos zijn) en sommige weten misschien niet dát ze hun stem mogen laten horen (omdat ze niet bekend zijn met nieuwbouwprojecten).

Inwoners uit de wijk, of tegenstanders van de bouwplannen, verenigen zich vaak echter wel. Ze zijn goed op de hoogte van de ontwikkelingen in de wijk en kunnen zich ook snel en gemakkelijk organiseren. Hierdoor is vaak de inbreng in participatie (te) eenzijdig. Maar op basis van deze participatie worden wel keuzes en aanpassingen gedaan.

Om een betere belangenafweging te kunnen maken voor zowel (toekomstig en bestaande) bewoners als uiteindelijk de gemeenteraad is het belangrijk dat woningzoekenden beter aan tafel komen. Dit is dan ook het doel van het initiatiefvoorstel, waarbij we verkennen op welke manier, en in welke fasen, we hier als gemeente het meeste invloed op kunnen uitoefenen. We leggen deze avond alvast een paar gedachtegangen graag voor en halen feedback op.

2. ‘Samen dromen’
We staan samen stil bij de vraag ‘wat is jouw droom’ voor Utrecht als je dit hoort? Wat zou je willen dat de impact wordt van dit initiatiefvoorstel?

“Ik ben blij als alle belangen in beeld zijn” (en als ik zelf binnen een jaar eindelijk een woning zou hebben 😉)
"Mijn droom is dat we al vroeg kunnen beginnen met bouwen aan een buurtgevoel door woningzoekenden en huidige bewoners bij elkaar te brengen”
“De ongehoorde stem beter gehoord laten zijn".
“Dat ook de stem van mensen in kwetsbare situaties gehoord wordt’
“Mensen die niet de weg weten/toegang hebben tot de gebaande wegen een stem kunnen geven in de oplossing".
“Niet meer in debatten het gevoel hebben dat alleen bepaalde partijen voor de brede groep woningzoekenden opkomen, het moet meer in balans”.
“Een eigen plek om te wonen binnen de gemeente Utrecht”
“Het zo organiseren dat de stem van woningzoekende zo effectief mogelijk wordt vertegenwoordigd!”

3. Feedback Carroussel
We delen alvast wat eerste denkrichtingen voor het initiatiefvoorstel om daar feedback op te vragen. We gaan in drie groepen uiteen en vullen aan.

1. Woonraad en/of Woonpanel:

- Wees kritisch op representatie. Wie zit er in, wie niet?
- Denk goed na over: hoe vertegenwoordig je ook kwetsbare groepen? Je wit niet alleen ‘harde schreeuwers’. Zorg dat er ook voor andere groepen iets 'in it’ is voor hen. Bijvoorbeeld een kleine beloning/bedankje of meer kansen op iets.
- Hoe voorkom je dat het gaat uitsterven? Zorg dat het makkelijk kan rouleren en ‘lean’ is (bijv.dit is wel makkelijker bij een panel, dan bij een woonraad).
- De vorm van een burgerberaad is misschien te intensief maar wel te overwegen?
- Denk na: wil je alleen woningzoekende, of ook bewoners? Goed voor de balans?
- Tip: maak van verschillende platforms uit de stad 1 panel of platform, werk aan een leuk bedankje en denk na over hoe je drempels weghaalt voor mensen die het nu een drempel ervaren.
- Overall: werk aan een duidelijke ‘whats in it for me’

2. Dag van de woningzoekende en een jaarlijkse peiling/onderzoek

Vanuit de groep komt dat het een goed idee is om een ‘Dag van de woningzoekende’ te organiseren en daar een jaarlijkse peiling aan te koppelen. Je hebt dan elk jaar een moment om aandacht te vragen voor het thema en om de huidige stand van zaken bekend te maken. Op de dag zelf kan gedacht worden aan het organiseren van een event/informatiemarkt op een centrale, toegankelijke plek in de stad. Denk bijvoorbeeld aan de bibliotheek en de Neude. Op het event wordt info en ondersteuning aangeboden aan woningzoekende: infostands van alle woningbouwprojecten in de stad, woningcorporaties, makelaars, financieel- en hypotheekadviseurs, mogelijke subsidies en toeslagen, energie besparen, huren of kopen, wijkinformatie, etc.

Suggesties en ideeën:

- Kun je aansluiten bij een bestaande ‘woon’ beurs?
- Werk samen met maatschappelijke en commerciële partners in de stad die bij het thema wonen betrokken zijn.
- Organiseer aansluitende op de Utrechtse Dag van de woningzoekende een debat in de raad.
- Zorg ervoor dat meedoen zo laagdrempelig mogelijk is. Wellicht ook een infomarkt per wijk?
- Zorg dat het niet (alleen) digitaal is. Je kunt gericht vragen stellen en direct antwoord krijgen. Mogelijk ook met een ‘open huis’ waar mensen elkaar kunnen vinden. Voor een ópen huis’ heb je een huis nodig. Dat hebben woningzoekenden niet. We geven ze ruimte om ook eens een ‘open huis’ te organiseren. Zorg voor verbinding tussen bewoners/bezoekers/woningzoekenden.

- Is het mogelijk om op deze dag ook mensen met een woning te verbinden met woningzoekenden: kennismaken en met elkaar in gesprek gaan.

3. Gemeente en ontwikkelaars verplicht bij ieder woonproject woningzoekenden uit laten nodigen

- Zorg dat moet uitnodigen wordt, moet opzoeken. Uitnodigen is te vrijblijvend!
- Zorg voor hybride vormen waarin mensen online en fysiek kunnen aansluiten. Mogelijk ook met focusgroepen?
- Kijk uit dat woningzoekenden niet een soort 'klapvee' worden voor nieuwbouwprojecten. Ze moeten ook kritisch kunnen zijn/blijven.
- Kijk uit dat dit niet vertragend wordt in processen
- Kun je hiervoor niet een toolbox maken/meerdere instrumenten geven aan mensen die dit moeten doen (bijv. Projectleiders of ontwikkelaars)
- Hiervoor moet de gemeente meer de wijk in.
- Gebruik peilingen om gemeentelijk beleid te ontwikkelen en zorg dat er vaak de woonbehoefte wordt onderzocht. (kun je ook nog een ambitie uitspreken op woonbehoefte ?)
- Gebruik de prestatie afspraken om hier ook af spraken over te maken en zet hier een raad van woningzoekenden aan tafel?

4. Wat zijn we vergeten?

- Hou rekening met de lange termijn: tijden van krapte kunnen ooit overschot worden. Is dit dan ook nog hetzelfde probleem?
- Rol van Utrechtse makelaars (data): kun je die nog betrekken?
- Mensen stimuleren om woningen te splitsen voor woningzoekenden? Als gemeente meer in bemiddelen?
- Focus je ook op groepen die hier 'last' van hebben -> betrek bijv. ouders van thuiswonenden kinderen
- Denk ook aan de groep minder digitaal vaardig/moeite met taal.
- Is het niet een idee om bij bijeenkomsten van de raad een 'stoel van de woningzoekende' te zetten?
- Kun je ouderen extra stimuleren om door te verhuizen als je ze in contact brengt met woningzoekende die mogelijk in hun huis zouden kunnen komen? (bijv. En dan de verhuispremie promoten)

5. Proces hierna

- Feedback en enquête uitkomsten meenemen en verwerken (november en december)
- Losse gesprekken met organisaties in de stad/woningzoekenden (Heb je nog tips: geef het vooral door!)
- December: schrijven van concept voorstel
- In voorjaar 2025 richting de raad!

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 30 januari 2025 tot 6 maart 2025 COMMISSIE EDVW 13 maart 2025

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Portefeuillehouder	Onderwerp
05-03-2025	Ombudszaken / klachtenafhandeling	Burgemeester Dijksma	Ombudsbrief maart 2025
04-03-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023-2026 met corporaties en huurdersorganisaties
20-02-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Uitkomsten onderzoek en heropening fietsenstalling Jaarbeursplein
14-02-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Scenario's Ravellaan 96
14-02-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Proces optionele verhuurvergunning
14-02-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Concept Regionale Energiestrategie-Herijking en planMER
13-02-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Anders toewijzen van woonruimte
05-02-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief financiële gegevens tbv uitvoering motie 315 'Hand in eigen boezem'
05-02-2025	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland	Raadsbrief Toekenning regiodeal Vitale Wijken 2.0

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 30 januari 2025 tot 6 maart 2025 COMMISSIE EDVW 13 maart 2025

05-02-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024
04-02-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Netcongestie - nieuw knelpunt electriciteitsnet Stedin
04-02-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Rechtelijke uitspraken stikstof
04-02-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Internationale activiteiten emissieloos vervoer
04-02-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Stand van zaken energiefonds Utrecht

Gemeente Utrecht

Verslag openbare vergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Datum	6 februari 2025
Locatie	Raadzaal, stadhuis
Verslag door	mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. B. van Steeg, dhr. D. Bosch, de wethouders, mw. S. Maatoug, dhr. D. de Vries, dhr. E. Eerenberg, de commissiegriffier, dhr. S. Heerdink, de commissiesecretaris, dhr. T. Monster, de leden, dhr. D. Bosch (UtrechtNu!), mw. A. Krul (PvdD), dhr. D. Van Vliet (D66), mw. C. Passier (Volt), mw. R. Heijne (GroenLinks), dhr. J. Vintges (VVD), mw. J. Zwinkels (CDA), dhr. T. Stam (PvdA), mw. K. Alblas (ChristenUnie), dhr. J. Cornielje (PvdA), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), mw. B. van der Wilt (D66), dhr. L. van Rooij (Student&Starter), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), De heer Peters (D66), dhr. M. Sungur (DENK), dhr. M. Usta (DENK), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. J. van den Broek (CDA), dhr. F. Claasen (GroenLinks), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie).

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

.....1

Verslag openbare vergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen1

Aanwezigen.....1

Afwezigen.....1

1. Opening en mededelingen.....2

2. Vaststellen van de agenda van 6 februari 2025.....2

3. Vasstellen van ingekomen agenderingen.....2

3.1 Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productiebegroting 2026 AVU.....2

3.2 Technische sessie Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed.....2

3.3 Werkbezoek aan (projecten) potentiële partners publiek warmtebedrijf.....3

3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven.....3

4. Verslagen.....4

5. Toezeggingen/moties.....5

6. Ingekomen stukken 5
7. Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026 5
9. Raadsvoorstel Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) – omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp.....23
8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 26
.....42
Verslag openbare avondvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen 42
Aanwezigen.....42
8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 42
11. Toekomst van Ravellaan 96 en huidige bewoners 44
10. Ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone.....54

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.01 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) neemt collega van Stralen waar op het gebied van volkshuisvesting en wonen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) heeft de laatste hand gelegd aan een initiatiefvoorstel over de stem van woningzoekenden en hoe die beter betrokken kunne worden bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Zij wil de mening van de commissie in de laatste aanscherping daarvan mee laten wegen. Zij heeft begrepen dat er in het procedurele deel nog twee dat bijkomen omdat de RIB al erg vol zit. Graag zou zij vijfenveertig minuten willen toevoegen om met de commissieleden wensen en bedenkingen op te halen.

De voorzitter komt hier later in het procedurele deel op terug.

2. Vaststellen van de agenda van 6 februari 2025

De heer Stam (PvdA) wil het punt van de Alchemist naar het laatste punt verschuiven zodat de wethouder en de woordvoerders niet in de knoei komen met de verschillende commissies.

De voorzitter denkt dat het een verstandig voorstel is en op voorhand weten zijn niet hoe de agenda's lopen. Hij stelt voor dit punt dan niet voor 20.00 uur te bespreken.

De heer Van Vliet (D66) heeft daarom een overlap in beide commissies. Hij probeert vervanging te vinden maar het kan dus voorkomen dat er niemand van D66 aanwezig is in de avond.

De voorzitter stelt de gewijzigde agenda vast.

3. Vasstellen van ingekomen agenderingen

3.1 Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productiebegroting 2026 AVU

De voorzitter stelt voor dit punt te agenderen voor zestig minuten op 13 maart, dit is akkoord.

3.2 Technische sessie Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

De voorzitter doet het voorstel dit te agenderen voor de RIB avond op 11 maart of 18 maart. De voorkeur is 11 maart in verband met de raakvlakken met de beleidsnota vastgoed. Dit is akkoord.

3.3 Werkbezoek aan (projecten) potentiële partners publiek warmtebedrijf

De voorzitter stelt voor dit werkbezoek op woensdag 26 maart plaatsvind en het duurt de hele dag.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat er net een technische sessie is geweest en op woensdag is zij gewoon aan het werk. Zij vraagt waar het voorstel vandaan komt en zij verwacht dat er niet veel raadsleden bij aanwezig kunnen zijn.

Mevrouw Van der Wilt (D66) spreekt even namens de heer Peters maar zij meent zich te herinneren dat er destijds in de commissie is bedacht om beide uit te zetten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt dat het onderwerp heel veel tijd vraagt en zij zou het college willen vragen wanneer er besluitvorming verwacht wordt en dat het mogelijk daaraan gekoppeld wordt.

Wethouder Maatoug dit is een voorstel van de raadswerkgroep en zij heeft het tijdspad gedeeld met de werkgroep zodat zij dit werkbezoek konden inplannen op het juiste moment.

De voorzitter wil de datum aanhouden en hij begrijpt dat het lastig is. Hij wil anders een ander moment zoeken of kijken dat de tijd wordt ingekort.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft de voorkeur voor een halve dag en hij stelt voor het op voorhand te peilen zodat en niet maar drie raadsleden zijn.

Mevrouw Passier (Volt) dacht ook dat het een initiatief was van de heer Peeters en het klopt dat het inderdaad in de raadswerkgroep is besproken. Zij stelt voor nog even naar de datum te kijken wanneer er geluiden zijn dat woensdag niet lukt.

De voorzitter vraagt de heer Peters om een toelichting omdat er vrij breed leeft dat een hele dag vrij lang is.

De heer Peters (D66) ligt toe dat de raad meer informatie wilde over de verschillende alternatieven. Deze bezoeken kosten tijd en hij begrijpt dat dit tijd vergt. Hij is in de veronderstelling dat de voorkeur voor de donderdag is meegenomen. Hij begrijpt dat het als extra veel kan overkomen. Hij ziet het meer als een open verzoek dat het ingewilligd wordt wanneer er genoeg voor is.

De voorzitter kijkt rond om te inventariseren dat er steun voor is en op dit hij zit wel een aantal partijen die geïnteresseerd zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het voorstel van de heer Dijkstra wel goed om te kijken of het een halve dag of in de avond kan.

De voorzitter constateert dat er draagvlak is indien het in een korter tijdsbestek kan, de griffier geeft aan dat hij dit gaat regelen.

De heer Peters (D66) roept de energiewoordvoerder op om zich in te houden met de agenderingen zodat het op een donderdag kan.

De voorzitter geeft aan dat dit niet de bedoeling is.

3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat hij de halfjaarlijkse rapportage over de huisvesting heeft ontvangen. Hij meent te weten dat de ChristenUnie heeft bedongen dat deze automatisch geagendeerd zou worden voor de eerstvolgende EDVW-vergadering. Hij vraagt of dit klopt.

De voorzitter ziet de ChristenUnie knikken en bevestigt dat dit inderdaad klopt. Verder constateert hij dat de partijen PvdA, D66, Stadsbelang Utrecht, Student&Starter en PvdD ook willen mee-agenderen. Hij vraagt de raad of zestig minuten hiervoor voldoende is.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) is van mening dat dit voldoende moet zijn. Ze voegt toe dat ze graag ziet dat de raadsbrief over de Verdeling woonaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 ook bij de agendering betrokken wordt.

De voorzitter constateert dat iedereen hiermee akkoord is en merkt op dat ook Volt en EenUtrecht willen mee-agenderen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) laat weten dat zij nog nagaat of haar collega ook wil deelnemen aan de agendering.

De voorzitter stelt voor om het agendapunt op negentig minuten te zetten, waar de ChristenUnie mee instemt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) stelt voor om het inspraakmoment voor het initiatiefvoorstel ook op 11 maart te plannen.

De voorzitter ziet dat hier draagvlak voor is en bevestigt dat het zal worden geagendeerd als een technische sessie om 19:30 uur, waarna de RIB om 20:30 uur begint.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) voegt toe dat ook college Hellevoort graag mee-agendeert.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft een punt van orde. Hij merkt op dat er altijd de mogelijkheid is om tijdens een RIB technische toelichting van ambtenaren te vragen. Nu ziet hij dat dit losgekoppeld wordt van de RIB, en volgens hem is dat niet de bedoeling. Hij vindt dit vreemd, zeker gezien de debatten over werkdruk.

De voorzitter herkent over het algemeen wat de heer Bos zegt en streeft ernaar om alles zoveel mogelijk samen te doen. Echter, hij benadrukt dat dit een bijzondere procedure betreft, omdat het om een initiatiefvoorstel gaat. Daarnaast begrijpt hij dat het voor kleinere fracties lastig kan zijn om overal bij aanwezig te zijn.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt of de opmerking van de heer Bos algemeen bedoeld is of specifiek gericht op haar initiatiefvoorstel. Ze stelt dat het niet haar bedoeling is om dubbel werk te creëren en dat er niet nog een extra RIB aan wordt toegevoegd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt voor om in dat geval een brief te sturen met vragen, zodat fracties die niet bij de technische sessie aanwezig kunnen zijn toch goed geïnformeerd worden.

Mevrouw Van der Wilt (D66) begrijpt het punt en is bereid een middenweg te zoeken. Ze erkent dat schriftelijke vragen stellen een optie is, maar vindt het lastig om op die manier een goed debat te voeren. Ze stelt daarom voor om het stuk rond te sturen met bijbehorende vragen, zodat fracties hun reacties schriftelijk kunnen indienen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt voor dat de vragen vooraf gesteld worden en dat er vervolgens vijftien minuten van de RIB wordt gebruikt voor verheldering.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) deelt de zorgen van de heer Bos, maar vindt het voorstel van D66 in deze context passend.

De voorzitter besluit het bij het oorspronkelijke voorstel te houden.

4. Verslagen

Het concept verslag van de commissie vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 9 januari 2025 wordt met de opmerkingen van mevrouw van der Wildt, die reeds verwerkt zijn, vastgesteld.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt zich af wat voor opmerkingen er zijn gemaakt en verwerkt in het verslag.

De voorzitter geeft aan dat het gaat over opmerkingen over zaken die zijzelf heeft gezegd.

5. Toezeggingen/moties

Mevrouw Krul (PvdD) vraagt naar de status van toezegging 607 over geluid en trillingen bij dieren. Dit onderzoek zou in eerste instantie in 2024 worden gepresenteerd. In maart werd echter aangegeven dat dit verschoven zou worden naar het eerste kwartaal van 2025. Zij wil nu weten wanneer zij het onderzoek kan verwachten.

Wethouder Maatoug bevestigt dat het rapport nog steeds in het eerste kwartaal van 2025 zal worden gepresenteerd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) verwijst naar motie 13, waarin een deadline voor januari is opgenomen. Volgens haar lijkt deze datum niet te kloppen, en zij is benieuwd wanneer de uitwerking daadwerkelijk verwacht kan worden.

De voorzitter geeft aan dat dit wordt uitgezocht en dat hij hier later op terug zal komen. De motielijst wordt met de genoemde opmerkingen vastgesteld.

6. Ingekomen stukken

Nr. 1 Eisenoverhandiging Woonzekerheid
Nr. 2 Eisen Woonzekerheid EDVW

De lijst ingekomen stukken wordt vastgesteld en de commissie is akkoord met de afdoening om de stukken in handen te stellen van het college, de commissie ontvangt een afschrift van het antwoord.

De heer Stam (PvdA) wil de punten met betrekking tot de Ravellaan meenemen in het debat later deze ochtend.

De voorzitter schorst de vergadering voor twee minuten voor een woordvoerders wissel.

7. Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de agenderende fracties het debat willen aangaan over de maatschappelijke gevolgen van wachtlijsten voor huishoudens en MKB: mogelijke alternatieve scenario's, maatschappelijke en sociaal/economische consequenties en hoe hierop voor te bereiden, nieuwe bouwnormen, projecten waar we op kunnen bijsturen met andere ontwerpprincipes, lokale kaders voor netbewust bouwen, prestatieafspraken met woningbouwcorporaties, mogelijkheden regelbare opwek, etc.

Eerste termijn

Mevrouw Passier (Volt) benadrukt dat er vorig jaar ook al een debat over dit onderwerp is geweest, waarin zij aangaf dat er 'Afrikaanse toestanden' dreigden te ontstaan door uitval en black-outs. Stedin luidde toen al de noodklok over netcongestie op het laagspanningsnet in 2026. Helaas is er sindsdien weinig veranderd, en zij constateert dat het college destijds onvoldoende deed om netcongestie te voorkomen. Het antwoord dat zij toen kreeg, was dat het 'niet zo'n vaart zou lopen'. Uit de brief van het college en het artikel in RTV Utrecht concludeert zij nu dat het college er destijds behoorlijk naast zat. Stroom is een essentiële vorm van energie en noodzakelijk voor het dagelijks leven.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of Volt zelf ook vindt dat zij ernaast zitten door plannen te steunen die elektrificatie bevorderen of zelfs verplicht stellen.

Mevrouw Passier (Volt) deelt deze mening niet volledig. Volt steunt de energietransitie en elektrificatie, maar heeft tegelijkertijd al vaker gepleit voor geïntegreerde lokale energiesystemen. Volt wil prioriteiten stellen in de doelstellingen, en daar komt zij later in haar betoog op terug.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dat hij geen duidelijk antwoord krijgt. Hij verwijst naar het invoeren van elektrische auto's vanaf een bepaalde datum en vraagt of mevrouw Passier de mening deelt dat, als het probleem na een jaar nog niet is opgelost, het over vijf jaar ook niet opgelost zal zijn.

Mevrouw Passier (Volt) deelt gedeeltelijk de mening dat het probleem binnen vijf jaar niet volledig opgelost kan worden. In de brief staat echter dat er een aantal maatregelen genomen kunnen worden om zoveel mogelijk van de doelstellingen te behalen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of een van die maatregelen inhoudt dat bewoners buiten de boot vallen omdat de doelstellingen gehaald moeten worden. Hij wil weten welke prikkels Volt voor ogen heeft om ervoor te zorgen dat mensen niet in de kou komen te zitten.

Mevrouw Passier (Volt) verwijst terug naar haar eerdere antwoord en benadrukt opnieuw het belang van geïntegreerde energiesystemen. Zij wil dat de prioriteiten duidelijk in kaart worden gebracht, inclusief de effecten daarvan, en blijft inzetten op deze geïntegreerde systemen.

De heer Peters (D66) vraagt waaruit blijkt dat het college heeft aangegeven dat het 'zo'n vaart niet zou lopen'.

Mevrouw Passier (Volt) baseert dit op de beantwoording van schriftelijke vragen, waarin letterlijk stond dat er voorlopig niet aan prioritering werd gedaan omdat het gat met andere maatregelen overbrugd zou worden.

De heer Peters (D66) concludeert daaruit dat het college juist wel actief met het probleem bezig was. Hij vraagt of mevrouw Passier dat ook herkent.

Mevrouw Passier (Volt) erkent dat het college er actief mee bezig is, maar dat het niet wilde overgaan tot prioritering. Nu bestaat de mogelijkheid dat er in de tweede helft van 2025 ook een wachtlijst komt voor kleinverbruikers. Zij vindt dat er dan zeker gekeken moet worden naar prioritering binnen de gemeente, en wat haar betreft moet dat zo snel mogelijk gebeuren.

De heer Peters (D66) vraagt of Volt het ermee eens is dat het college niet onverschillig is in deze kwestie. Hij vindt het logisch dat er eerst naar maatregelen gekeken wordt zonder direct te prioriteren en vindt het voorbarig om te concluderen dat het 'zo'n vaart niet zou lopen'.

Mevrouw Passier (Volt) leest het anders. De ontwikkeling van de stad dreigt stil te vallen, en netwerkbeheerders zien zich genoodzaakt een wachtlijst voor kleinverbruikers in te stellen. Op basis van de memoranda van de Energieboard blijkt dat deze wachtlijst mogelijk in het tweede kwartaal van dit jaar wordt ingevoerd. Omdat het niet gelukt is om voldoende mitigerende maatregelen te treffen, vindt Volt dat de raad meer betrokken moet worden.
Mevrouw Passier verwacht dat de wethouder voor het einde van het kwartaal scenario's voor prioritering van maatschappelijke ontwikkelingen met de raad deelt, zodat hierover een debat gevoerd kan worden. Daarnaast vraagt zij de wethouder naar haar visie op het energiesysteem

van de toekomst. Volt is van mening dat netcongestie kan worden aangepakt door meer in te zetten op geïntegreerde energiesystemen. Bij Merwede wordt hiervoor al een pilot uitgevoerd. Zij wil weten hoe de wethouder deze aanpak gaat uitbreiden naar de bestaande bebouwde omgeving en hoe deze duurzaam en robuust kan worden ingericht.

De heer Peters (D66) vraagt of Volt bekend is met de kaders van de ACN.

Mevrouw Passier (Volt) is hiermee bekend maar dat is een ander kader dan waar zij op doelt.

De heer Peters (D66) wil weten hoe die kaders zich tot elkaar verhouden.

Mevrouw Passier (Volt) doelt op het artikel en het vastlopen Utrecht en delen van de provincie Utrecht welke gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Zij ziet dat de ontwikkelingen in een gedeelte van Utrecht al in de knel komen. Zij wil weten wat precies de effecten zijn voor de gemeente zodat er op basis daarvan gesprekken gevoerd kunnen worden over de doelstellingen. Zij wil prioriteren op gebieden er in gezet gaat worden de komende tijd.

De heer Peters (D66) begrijpt dat er over een aantal projecten en woningbouw prioritering kan worden aangebracht, maar uiteindelijk moet de prioritering van de ACN gevolgd worden. Voor de gemeente en gemeenteraad is er weinig om te kiezen.

Mevrouw Passier (Volt) deelt deze analyse niet. Zij is van mening dat er wel gesprekken gevoerd kunnen worden over waar op ingezet kan worden. daar kan invloed op hebben met vergunningen en waar geld op ingezet wordt met de voorjaarsnota.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) hoort prioriteren als oplossing voor het hele verhaal maar het college is naar zijn mening duidelijk geweest in de brief dat zij niet gaan prioriteren omdat zij daar geen aanleiding toe zien. Dit wilde hij de commissie even meegeven.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of de wethouder betrokken is bij de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en of wethouder bereid is om van wijkwarmteplannen naar wijkenergieplannen en van wijksystemen naar energiesystemen te gaan. Zij hoopt de wethouder hier aan haar zijde te vinden. Ten slotte wil zij dat de Utrechter betrokken worden bij het probleem en de oplossing en dat zij daarbij begeleid worden. Zij wil dat er ruimte gegeven wordt aan energiegemeenschappen die duurzame energie opwekken, opslaan en gebruiken. Nu worden warmte-initiatieven gesteund en voor opwekken van elektra is er alleen informeel contact. Zij wil van de wethouder weten of zij bereid is om met goed voorbereide initiatieven in gesprek te gaan om een warmte-initiatief om te zetten in een energiegemeenschap. Verder kijkt zij uit naar de beantwoording.

Mevrouw Krul (PvdD) vraagt of mevrouw Passier bekend is met de motie van de PvdD over het opnemen van lokale warmtenetten.

Mevrouw Passier (Volt) geeft aan dat zij de motie kent, maar niet tot in detail.

Mevrouw Krul (PvdD) stelt mevrouw Passier gerust en nodigt haar uit zich bij de motie aan te sluiten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of Volt erkent dat energiegemeenschappen nog niet altijd goed georganiseerd zijn en dat het helpend zou zijn als de gemeente ook beginnende initiatieven actief opzoekt.

Mevrouw Passier (Volt) deelt deze mening, maar benadrukt tegelijkertijd dat de gemeente zich eerst moet richten op de goed georganiseerde energiegemeenschappen. Het lijkt haar logisch om de kennis en ervaring die daar wordt opgedaan, te gebruiken voor andere initiatieven.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of Volt het ermee eens is dat deze goed georganiseerde initiatieven deels het resultaat zijn van gemeentelijke inzet om gemeenschappen te stimuleren. Het zou volgens hem zeer behulpzaam zijn als de gemeente opnieuw een dergelijke rol op zich neemt.

Mevrouw Passier (Volt) bevestigt dit beeld, maar blijft bij haar eerdere standpunt. Omdat er nog zoveel te ontdekken valt, vindt zij het belangrijk om klein te beginnen en vervolgens met de geleerde lessen uit te breiden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan geen inbreng te hebben en luistert naar wat er gezegd wordt.

De heer Bosch (UtrechtNu!) geeft aan niet tegen dit soort ontwikkelingen te zijn, maar pleit wel voor realisme. Slechts een klein deel van de mensen heeft momenteel een warmtepomp of een elektrische auto, en nu al ontstaan er problemen. Zelfs landelijke OV-maatschappijen hebben moeite om een aansluiting te krijgen, terwijl ook Utrecht in 2025 met de concessie te maken krijgt. Daarnaast merkt hij op dat stallingen aan de rand van de stad ten koste kunnen gaan van het OV-gebruik. Hij maakt zich zorgen over de uitvoerbaarheid van andere doelstellingen, aangezien mensen uit de auto en in het openbaar vervoer moeten. Hij vraagt of het college garanties kan geven dat het dagelijks leven niet stilvalt na de elektrificering. Ook wil hij weten hoe de rest van de plannen uitgevoerd kunnen worden als nu al geconcludeerd wordt dat het eigenlijk niet haalbaar is.

Mevrouw Passier (Volt) herkent in de opmerkingen van de heer Bosch een vergelijkbare oproep als die van haarzelf, de noodzaak om scenario's in kaart te brengen, inclusief de bijbehorende effecten. Op basis van die informatie kunnen de prioriteiten goed onderbouwd besproken worden.

De heer Bosch (UtrechtNu!) bevestigt dat hij inderdaad ongeveer hetzelfde bedoelt. Hij is zeker niet tegen de komst van elektrische bussen of warmtepompen voor bewoners. Zijn zorg ligt vooral bij de betaalbaarheid, de realistische uitvoerbaarheid en de vraag of het praktisch haalbaar is.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) hoort de heer Bosch zijn zorgen uiten over plannen die niet uitgevoerd zouden kunnen worden, maar zij heeft in de brief gelezen dat Merwedekanaalzone deel vijf, de Cartesiusdriehoek, Tweede Daalsedijk en het Smakkelaarsveld juist een aansluiting krijgen. Zij leest in de brief dat deze gebieden door slimme oplossingen en netbewuste keuzes juist wel die aansluiting krijgen. Zij wil weten hoe de heer Bosch dit leest.

De heer Bosch (UtrechtNu!) leest dit met een andere bril dan mevrouw Heijne. In Merwede zijn er inderdaad zaken op deze manier gerealiseerd, maar daar wordt ook nog steeds vanuit gegaan dat niemand daar straks een auto heeft. De auto's zullen volgens hem in Nieuwegein geparkeerd worden en dan wordt daar ook netcongestie verwacht.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vindt het duidelijk dat de heer Bosch en zijzelf heel ver uit elkaar liggen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dat er een groot verschil zit tussen werkelijkheid en realisme en dat zij beiden aan de andere kant staan. Hij is er niet tegen, maar de betaalbaarheid voor bewoners en ondernemers in de stad begint volgens hem wel nijpend te worden. Hij vraagt hoe er invulling gegeven wordt om alle doelstellingen nog te halen en of er gegarandeerd kan worden dat bijvoorbeeld de heer Bos in De Meern ook zijn elektrische auto kan opladen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) constateert dat iedere inwoner van Utrecht ook zijn eigen verantwoordelijkheid heeft. Hij is van mening dat mensen ook voor een thuisbatterij moeten zorgen wanneer zij een elektrische auto gaan rijden. Zij moeten zelf voor voldoende capaciteit zorgen om de auto te kunnen laden. Hiermee wordt een stukje netcongestie al opgelost.

De voorzitter vraagt of de heer Bosch geen andere partijen meer wil uitnodigen voor een inbreng, maar interrupties op zijn eigen inbreng wil afwachten.

De heer Bosch (UtrechtNu!) benadrukt dat het duidelijk mag zijn wat UtrechtNu! hiervan vindt. Hij is het wel eens met de eigen verantwoordelijkheid waar de heer Bos het over heeft. Hij wil nog wel een keer een andere discussie voeren over de uitwassen die zichtbaar worden van mensen die eigen kabels gaan trekken of openbare ruimte claimen voor de eigen auto.

Mevrouw Krul (PvdD) heeft al vaker aangegeven dat alleen het één-op-één vervangen van het energieverbruik niet voldoende is om de klimaatdoelen te behalen. Naast het aanpassen van de bronnen moet ook het energieverbruik verminderd worden en dat eist een cultuurverandering. Die verandering zit wat haar betreft vooral bij grootverbruikers. Eerder dit jaar heeft de PvdD al vragen gesteld over de 26 intensieve energieverbruikers binnen de gemeente. Meer dan de helft had nog niet voldaan aan het opstellen van de verplichte besparingsplannen. Minder verbruiken is wat haar betreft altijd de meest duurzame oplossing. De groei van bedrijven moet niet ten koste gaan van de gezondheid van de planeet. De energietransitie is noodzakelijk omdat de aarde opwarmt door het gebruik van fossiele brandstoffen. De gemeente wordt door de Energieboard geadviseerd om hybride systemen te installeren die in piekmomenten over kunnen schakelen op fossiele brandstoffen. De PvdD vindt dit de omgekeerde wereld en wat hen betreft moet er juist meer ingezet worden op warmtenetten en verminderd verbruik. Wanneer overheden niet anticiperen en stappen zetten, doen burgers dit zelf.

De heer Peters (D66) is het helemaal eens met de PvdD, maar hij vraagt of mevrouw Krul ook ziet dat een warmtenet niet zomaar is aangelegd en dat een hybride warmtepomp net iets makkelijker te installeren is. Hij vraagt of mevrouw Krul dit niet ziet als een tijdelijke oplossing tijdens de transitie.

Mevrouw Krul (PvdD) ziet andere manieren om energie te besparen en de PvdD wil niet teruggrijpen naar fossiele oplossingen. Voor de productie van hybride pompen zijn er ook weer allerlei middelen nodig die later weer gerecycled moeten worden. De PvdD wil niet als een soort pleister terugpakken naar fossiele oplossingen.

De heer Peters (D66) vindt dat de PvdD altijd heel goed is in het aankaarten van crisissen, maar hij hoort nog geen oplossing van de PvdD. Hij wil weten wat er op korte termijn moet gebeuren volgens de PvdD.

Mevrouw Krul (PvdD) ziet een grote optie in het verminderen van verbruik bij de grootverbruikers. Bijna de helft van het aantal megawatt wordt door grootverbruikers verbruikt en daar zijn volgens haar zeker nog kansen om te besparen. Ook constateert zij dat de helft van de bedrijven nog niet eens begonnen is aan de besparingsplannen.

De heer Peters (D66) vraagt nogmaals hoe dit concreet en realistisch gedaan moet worden op korte termijn. Hij wil weten welke middelen de PvdD heeft om bedrijven te dwingen om te gaan besparen.

Mevrouw Krul (PvdD) kan vragen stellen aan het college omdat zij zelf niet in de gemeenteraad zitten met een wethouder. Zij vindt het niet eerlijk om te zeggen dat er door de PvdD geen oplossingen aangedragen worden. Zij dragen zeker wel oplossingen aan, maar daar is te weinig draagvlak voor.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat hier sprake is van magisch realistisch denken. Hij ziet in het voorstel dat er een afweging gemaakt wordt tussen betaalbaarheid en uitvoering. Hij ziet ook de hybride warmtepomp als tussenoplossing, maar ook dat er door de Energieboard gesteld wordt dat zij in De Meern met een stroomgenerator op gas willen werken omdat daar financieel draagvlak voor is. Hij wil weten wat de PvdD wil, of voorstellen die uitgevoerd kunnen worden of voorstellen die niet uitgevoerd kunnen worden.

Mevrouw Krul (PvdD) wil uiteraard voorstellen die uitgevoerd kunnen worden. Zij geloven in systeemverandering en dat eist het oprekken van de gedachten. Hierdoor openen er meer mogelijkheden en een van die mogelijkheden is dat bedrijven niet altijd hoeven te groeien en winst hoeven te boeken, zeker niet als dat ten koste van mensen en dieren gaat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) constateert dat de PvdD vooral bezig is met wensdenken en niet met wat er op korte termijn uitvoerbaar beleid is.

Mevrouw Krul (PvdD) wil doorgaan met haar inbreng omdat het dan ook aan bod komt.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) herinnert zich de vragen over de grootverbruikers van energie. Zij wil weten of de PvdD het eens is dat de grootverbruikers pas aangepakt kunnen worden als de landelijke wetgeving er is.

Mevrouw Krul (PvdD) ziet mogelijkheden om bedrijven te dwingen via de omgevingsdiensten. Zij wil dat hier meer geld en tijd voor vrijgemaakt wordt. Wensdenken lijkt ver weg, maar dat heeft er wat haar betreft ook mee te maken dat er steeds pleisters geplakt worden met korte termijnoplossingen. Wat de PvdD betreft moet er ingezet worden op langdurige, duurzame oplossingen. Ze geeft aan dat er moet worden ingezet op warmtenetten omdat deze duurzamer zijn dan warmtepompen. Burgers gaan zelf oplossingen zoeken op het moment dat overheden niet met oplossingen komen. De netcongestieproblemen komen wat haar betreft dan ook voort uit een gebrek aan visie voor de lange termijn van de overheden. Zij wil nu beginnen en duurzame keuzes maken en niet terugpakken naar fossiele brandstoffen.

Mevrouw Passier (Volt) is ook voorstander van warmtenetten, maar in combinatie met elektra als een geïntegreerd lokaal energiesysteem. Zij vraagt of de PvdD deze visie deelt.

Mevrouw Krul (PvdD) is niet anti-elektra of energieopslag, dus zij steunt Volt hierin.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet dat bedrijven aan het elektrificeren zijn, waardoor zij van het gas af kunnen waar zij grootverbruiker van zijn. Zij wil weten of de PvdD deelt dat dit een goede stap is, maar dat zij nog verder geholpen moeten worden met de netcongestie.

Mevrouw Krul (PvdD) deelt de mening dat bedrijven elektrificeren en van de fossiele brandstoffen afstappen, maar zij ziet ook dat dit vaak samengaat met groei en dat is wat haar betreft niet haalbaar. Zij wil dat bedrijven kijken naar zowel verduurzaming als vermindering van verbruik.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de PvdD ziet dat er altijd sprake is van groei wanneer een bedrijf van fossiele brandstoffen overstapt naar elektrisch. Zij zullen automatisch meer elektra gaan gebruiken en dat moet worden gefaciliteerd.

Mevrouw Krul (PvdD) heeft het niet over de groei van het elektriciteitsverbruik, maar over de groei van het bedrijf zelf.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is van mening dat het om de netcongestie gaat en niet om de economie en de groei van bedrijven. Wat zij van de PvdD wil weten, is wat de oplossing is voor de groei van het elektriciteitsgebruik.

Mevrouw Krul (PvdD) heeft al duidelijk aangegeven dat er bespaard moet worden en dat bedrijven geholpen moeten worden met de plannen, omdat een meerderheid van de bedrijven daar nog niet aan begonnen is.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt wat groei is. Volgens hem is het in delen van Utrecht niet meer mogelijk om bijvoorbeeld boodschappen te doen. Hij vindt het dan ook niet vreemd dat er meer online besteld wordt. Vervolgens mogen deze bedrijven alleen nog maar met elektrische bussen de binnenstad in, en dan vindt hij het niet vreemd dat deze bedrijven groeien. Hij begrijpt dat de PvdD wil dat mensen minder gaan consumeren, maar dat gaan mensen volgens hem niet doen.

Mevrouw Krul (PvdD) is van mening dat de heer Bosch zijn eigen vraag beantwoord heeft.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt over welke bedrijven het gaat die volgens haar groeien. Met de mobiliteitstransitie zullen er meer bussen moeten komen, wat weer een groei betekent voor het OV-bedrijf. Hij vraagt of het OV-bedrijf wel mag groeien van de PvdD.

Mevrouw Krul (PvdD) is altijd voor meer openbaar vervoer en minder autogebruik door individuen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is van mening dat bepaalde bedrijven wel mogen groeien van de PvdD, maar dat daar dan een goedkeuring van de PvdD op staat.

Mevrouw Krul (PvdD) is van mening dat het heel duidelijk is welke bedrijven een maatschappelijke functie hebben en die mogen groeien boven bedrijven met een kapitalistische insteek. De PvdD vraagt of de wethouder het eens is dat het een stap terug is om systemen te gebruiken op fossiele brandstof. Ook vraagt zij een toezegging van de wethouder dat zij woningcorporaties niet gaat stimuleren in het aanleggen van hybride warmtepompen en dat het aanleggen van extra elektriciteitshuisjes niet in het groen gaat plaatsvinden. Tot slot vraagt zij of de wethouder bij de Energieboard kan inbrengen dat besparing de meest noodzakelijke oplossing is.

De voorzitter heet de kinderen van Academie10 welkom.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is van mening dat er meer tempo gemaakt mag worden met de oplossingen. Door de landelijke wetgeving zijn netbeheerders onvoldoende in de gelegenheid gesteld om te investeren in de transitie. Wat het CDA betreft is dit waar de actie van de gemeente zou moeten liggen, omdat zij er maar beperkt iets aan kunnen doen. Het CDA vindt het vooral belangrijk dat de gemeente de partijen in staat stelt hun investeringen te treffen en dat de gemeente zich bescheiden opstelt. Zij wil vooral kijken naar de consequenties op lokaal niveau, zoals wachtlijsten die ontstaan. Het CDA heeft vernomen dat er in een aantal buurten het aantal burenruzies toeneemt en zij is benieuwd hoe het college hiernaar kijkt. Het AD heeft hier recent ook een stuk over geschreven dat dit in verband te brengen is met verduurzaming binnen de VVE's. Zij hoopt dat er een gezamenlijkheid behouden kan worden. Het CDA heeft geen behoefte aan grote programma's en voortgangsrapportages, maar dat het college zich richt op waar zij invloed op hebben.

Mevrouw Passier (Volt) deelt de mening dat een groot deel van de verantwoordelijkheid bij de netbeheerders ligt, maar tegelijkertijd heeft onder andere Stedin een oproep gedaan aan gemeenten om netefficiënte installaties in bestaande bouw en om netbewuste nieuwbouw te realiseren. Dit zijn wat haar betreft onderwerpen waarbij de gemeente aan zet is. Ook voor de omslag kan de gemeente helpen door de energiehubs bij bedrijventerreinen te ondersteunen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het ermee eens dat er netbewust met energie moet worden omgegaan en zij is ook voorstander van de energiehubs. In het onderzoeksrapport dat gisterenavond is verstuurd, staat dat de gemeente bedrijven moet helpen om de organisatiegraad te verhogen. Zij wil kijken waar de gemeente het verschil kan maken, maar waar de samenleving, bedrijven en VVE's aan zet zijn om tot oplossingen te komen. De gemeente moet ervoor zorgen dat netbeheerders hun werk kunnen doen, omdat de verzwaring nodig is. Het CDA vraagt het college om de inpassing van de trafohuisjes op een zorgvuldige manier te laten verlopen. Dit geldt ook voor handhaving en vergunningverlening van particuliere initiatieven. Het CDA hoopt dat de gemeente met een beperkt budget een zinnige bijdrage kan leveren aan het oplossen van de netcongestie.

De heer Vintges (VVD) is benieuwd of het CDA ook vindt dat het te traag gaat met tot nu toe maar 34 ingetekende trafohuisjes.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet ook dat ze slechts op de kaart staan en in de voortgangstabel staat de rest nog op nul. Bij andere gemeenten lijkt het sneller te gaan. Het lijkt alsof de gemeente Utrecht achteraan in de rij staat, maar dat kan ook een praktische reden hebben. Mevrouw Zwinkels vindt dat er tempo gemaakt moet worden en dat de gemeente actie onderneemt.

De heer Vintges (VVD) wil ook via het CDA aan de wethouder vragen om meer inzicht te krijgen over de trafohuisjes zodat er per wijk een kaartje komt, zodat de raad meer inzicht heeft.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil niet de micromanager worden. Omdat het iets nieuws is dat wordt aangegaan, vindt zij het sociale aspect ook erg belangrijk. Mensen moeten erin meegenomen worden en zich mogen uitspreken, en wat haar betreft gaat dit niet vertragen. Zij is benieuwd naar een reactie van het college op dit punt.

De heer Van Rooij (Student&Starter) heeft ervoor gekozen om geen inbreng te leveren.

De heer Peters (D66) sluit zich aan bij de goede vragen van het CDA. Netcongestie blijft volgens hem een groot, complex en landelijk probleem, en er wordt al hard aan gewerkt. De groeiende energievraag en opwekking maken het lastig om het net uit te breiden. De gemeente kan hier in beperkte mate op sturen, bijvoorbeeld bij de vergunningsaanvragen voor hoogspanningsstations en trafohuisjes. Wel is hij van mening dat de gevolgen en risico's in beeld gebracht moeten worden. De Energieboard geeft aan dat vergunningsaanvragen en procedures voor extra vertragingen zorgen. Bij eerdere debatten is er al gevraagd om te versnellen en hij vraagt de wethouder of dit al gelukt is en waar anders de knelpunten zitten en opgelost kunnen worden. D66 vindt de hoeveelheid trafohuisjes die erbij komen geen verrijking van de openbare ruimte. Het initiatief "van kastje naar canvasje" laat wel zien hoe kunst en buurtbetrokkenheid gecombineerd kunnen worden. Hij wil de participatie en het draagvlak vergroten door met de bewoners te kijken hoe de trafohuisjes zo goed en mooi mogelijk ingericht kunnen worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat het gesprek over trafohuisjes al eerder gevoerd is en dat daar toen een toezegging op gedaan is. Hij vindt dat het punt niet verder uitgekauwd moet worden.

De voorzitter merkt op dat dit meer een punt van orde is.

De heer Peters (D66) benadrukt dat het gehele debat over netcongestie al een keer gevoerd is. Hij benadrukt de zaken die voor zijn partij belangrijk zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) steunt het idee voor het verfraaien van de trafohuisjes. Zij merkt wel op dat het college aan het bezuinigen is op dit soort maatregelen. Zij vraagt of D66 zich hiervan bewust is en of het college daarop aangesproken mag worden.

De heer Peters (D66) stelt voor om te kijken naar het ondernemersfonds dat ook dit soort initiatieven steunt. Daarnaast kan het initiatievenfonds ook nog aangesproken worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het mooi als er initiatieven vanuit de bewoners en lokale bedrijven komen. Aan het ondernemersfonds moet wat haar betreft niet getrokken worden. Zij is van mening dat er kleine potjes zijn binnen de gemeente, zoals het graffitifonds. Zij vraagt D66 of hij de mening deelt dat er geen ambtelijke capaciteit moet worden weggehaald wanneer daar wel behoefte aan is.

De heer Peters (D66) zou het niet direct steunen om het uit het graffitifonds te halen. Wel zijn er al fondsen die hier mee bezig zijn en hij ziet geen noodzaak om er extra geld vanuit de gemeente bij te stoppen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) wil van de heer Peters weten of hij ervoor wil zorgen dat de huisjes eerst geplaatst worden voordat hij het traject begint over de verfraaiing.

De heer Peters (D66) wil zeker dat de locaties worden aangewezen, maar daarna moet het gedragen worden door de buurt. Wat hem betreft helpt het om bewoners mee te laten denken over hoe dit eruit moet komen te zien en zorgt dit ook voor versnelling van het proces.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of de bewoners van tevoren een kleurplaat krijgen of hoe hij dit in wil vullen.

De heer Peters (D66) vraagt of het college dit soort initiatieven bij het ondernemersfonds onder de aandacht kan brengen of dat er een stadsbrede wedstrijd van gemaakt kan worden. De invoering van de zero-emissiezone heeft invloed op het elektriciteitsnet. Hij vraagt of de wethouder kan uitleggen hoe de invoering van de zero-emissiezone en de netcongestie op elkaar inspelen en of er een risico bestaat dat de netcongestie de invoering van de zero-emissiezone kan vertragen. Ook wil hij weten hoe de nota ondergrond zich verhoudt tot de problematiek. Door netcongestie kunnen projecten vertraging oplopen en extra kosten met zich meebrengen. Vanwege de huidige begrotingsdruk vindt D66 het van belang hier vroegtijdig inzicht in te hebben. Hij dringt erop aan om in de aanloop naar de voorjaarsnota meer inzicht te krijgen in de projecten die risico lopen, zodat de raad daarover kan beslissen.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) vraagt zich af of de heer Peters het ook belangrijk vindt om de gevolgen van het niet neerzetten van die trafohuisjes helder over te brengen aan de bewoners. De netcongestie kan een dusdanig probleem worden waarbij de stroom uitgaat. Zij kan zich voorstellen dat dit een eyeopener kan zijn voor mensen.

De heer Peters (D66) is het ermee eens en het is voor D66 dan ook niet de vraag of die huisjes er gaan komen. Hij wil de noodzaak en het gevoel erbij combineren door de buurt inspraak te geven.

De heer Vintges (VVD) is benieuwd naar de vergelijking van D66 tussen de netcongestie en de invoering van de zero-emissiezone. Hij wil weten of de zero-emissiezone niet moet worden uitgesteld wanneer de netcongestie naar fase 3 gaat.

De heer Peters (D66) wil hem niet uitstellen wanneer er nog maatregelen genomen kunnen worden om de invoering te verzachten door bijvoorbeeld met uitzonderingen te werken.

De heer Vintges (VVD) concludeert dat het pakket door kan gaan voor D66, maar dat er dan wel dingen kunnen worden uitgehaald om de netcongestie te verlichten.

De heer Peters (D66) noemt als voorbeeld dat er een ontheffing moet komen voor vuilnisauto's wanneer die het niet halen.

De heer Vintges (VVD) vraagt of D66 het eens is dat de gemeente te hard van stapel loopt omdat de infrastructuur het niet aankan. En of hier vooraf al rekening mee gehouden moet worden.

De heer Peters (D66) vindt dat de Europese regelgeving niet voor niets is opgesteld en dat het juist even moet schuren om de druk op te voeren naar de landelijke overheid. Hierdoor kunnen er extra pakketten voor wet- en regelgeving ontstaan en komt er mogelijk ook meer geld beschikbaar.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat van schuren glans ontstaat. De meest essentiële vraag over het realiseren van de trafohuisjes is dat ze gerealiseerd moeten worden. Hij schrikt van het aantal bezwaren dat er gemaakt wordt over de plaatsing en eigenlijk zou hij willen dat er geen bezwaar gemaakt kan worden op trafohuisjes. Hij wil het zien als stadsmeubilair zoals lantaarnpalen. Hij wil van D66 weten of zij de mening delen dat het plaatsen van de trafohuisjes zou moeten worden versneld.

De heer Peters (D66) vindt het een vergaande maatregel, maar wanneer blijkt dat de stad op slot gezet moet worden omdat de plaatsing niet mogelijk is, dan zouden er wat hem betreft belangen afgewogen moeten worden en zou hij de heer Bos kunnen volgen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er een participatienota is vastgesteld om met elkaar in gesprek te gaan en dingen te peilen. Hij vindt dat er vanuit dat perspectief voldoende onderbouwing is waarom de inrichting zo wordt gedaan. Hij vraagt of D66 het eens is dat bezwaarprocedures moeten worden geschrapt voor trafohuisjes.

De heer Peters (D66) heeft hetzelfde antwoord als op de vorige vraag. Hij vindt het recht van bezwaar ook wel heel belangrijk voor Utrechters.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of het goed zou zijn om het college een inschatting te laten maken van de mogelijke bezwaren bij de ruimtelijke inpassing. Vertragingen tot het plaatsen van trafohuisjes zijn niet gewenst.

De heer Peters (D66) is het eens met de heer Bos.

De heer Cornielje (PvdA) sluit zich aan bij D66 over het feit dat de huisjes best leuker mogen, en hij is benieuwd naar het antwoord van de wethouder op het schrappen van de bezwaarprocedures.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dat er te makkelijk gedacht wordt over het afschaffen van de bezwaarprocedures, terwijl participatie altijd heel belangrijk is voor de raad. Hij vraagt of de PvdA dat netjes vindt.

De heer Cornielje (PvdA) vraagt hoe de wethouder hiernaar kijkt. Hij ziet aan de ene kant dat bezwaarprocedures een recht zijn van de bewoners en aan de andere kant begrijpt hij dat het uitvallen van de stroom ook een groot probleem is.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dit een zelfgemaakt probleem met allerlei andere ambities en wil weten of de PvdA die ook gaat parkeren.
De heer Cornielje (PvdA) doet hier geen concessies aan het feit dat er meer gevraagd gaat worden van het stroomnet.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dat de PvdA dan besluit wat belangrijk is voor de bewoners, en dat de mening van de bewoners dan niet telt, maar dat zij het wel belangrijk vinden dat de bewoners mee mogen denken over de kleur van het trafohuisje.

De heer Cornielje (PvdA) is van mening dat het overgrote deel van de Utrechters zich zorgen maakt over de klimaatverandering en wil dat de gemeente daar stappen op zet. Ten tweede moet stroomuitval worden voorkomen.

Mevrouw Passier (Volt) is ook verbaasd over het gemak waarmee de PvdA over het onderwerp van de procedures heen stapt. Vorige week sprak zij mensen van Energie-U, die aangaven voor het eerst met Stedin gesproken te hebben. Voor Stedin was het ook de eerste keer dat zij met bewoners aan tafel zaten. Volt is van mening dat deze procedures juist sneller gaan wanneer de bewoners erbij betrokken worden. Zij wil weten hoe de PvdA hier tegenaan kijkt.

De heer Cornielje (PvdA) stapt er niet makkelijk overheen en stelt dat hij alleen aan de wethouder vroeg hoe zij daarnaar keek. Hij realiseert zich ook dat het recht op bezwaar een groot recht is, maar ook dat stroomuitval een groot probleem kan veroorzaken. De heer Cornielje is van mening dat lokale opwek kan bijdragen aan de oplossing en dat daarop ingezet moet worden. Hij ziet in Lage Weide al veel potentie daarvoor.

Mevrouw Passier (Volt) bedoelde meer of de PvdA een rol ziet voor de bestaande initiatieven voor energiegemeenschappen om met andere inwoners in gesprek te gaan over het plaatsen van de trafohuisjes.

De heer Cornielje (PvdA) weet niet zo goed welke energiegemeenschappen er bedoeld worden.

Mevrouw Passier (Volt) geeft aan dat er vele energie-initiatieven in de stad zijn en dat zij vooral een rol moeten krijgen om burgers te betrekken en de nut en noodzaak uit te leggen. Zij kunnen het waar en hoe dan uitleggen bij grote bezwaren.

De heer Cornielje (PvdA) twijfelt of dit een goede oplossing is, maar hij is zeker benieuwd naar de reactie van de wethouder.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat de meeste energie-initiatieven zich vooral richten op het verwarmen en niet op het opwekken van energie. Het slaat wat hem betreft nergens op om mensen die een warmtenet willen opzetten in gesprek te laten gaan over trafohuisjes. Hij vraagt of de heer Cornielje het ook niet vreemd vindt dat Volt daartoe oproept.

De heer Cornielje (PvdA) realiseert zich dat hij nu tussen een debat tussen Stadsbelang Utrecht en Volt terecht is gekomen. Hij is het eens dat een warmtegemeenschap niet handig is om hierbij te betrekken, maar hij ziet een mogelijke bijdrage voor Energie-U.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet dat er door de markt systemische oplossingen worden gevraagd bij woningbouw. Bij elektrificatie is het een grote opgave om de boel op industriële wijze te verzwaren. Dit moet groot en snel gebeuren, en juist kleine initiatieven kunnen dan voor vertraging zorgen. Hij vraagt of de PvdA het daarmee eens is.

De heer Cornielje (PvdA) kan zich voorstellen dat een ellenlang participatieproces vertraging met zich mee kan brengen. Vandaar de vraag aan de wethouder over de bezwaarprocedures. Daarnaast vindt hij participatie een mooi proces en dat het waar mogelijk moet worden meegenomen. De PvdA is blij dat er deze winter geen wachtrij is ontstaan voor kleinverbruik en dit moet ook altijd voorgaan op grootverbruik. Wanneer er wel een wachtrij zou komen, wil de PvdA dat de prioriteit ligt bij woningbouw en onderwijs. Hij vraagt of de wethouder dit kan meegeven aan de netbeheerder of de Energieboard, omdat de woningnood te groot is. De publieke laadpalen zijn allemaal slim en vanaf 2025 wordt netbewust laden ingeschakeld op alle publieke laadpalen. Dit netbewust laden leverde een piekverbetering van 25 procent op. Hij vraagt de wethouder in hoeverre er afgedwongen kan worden dat private palen ook netbewust laden en welke winst de wethouder hier ziet.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) voelt vanuit urgentie de behoefte om hier weer over te praten, maar over het algemeen heeft zij het gevoel dat het een herhaling van zetten is. Zij steunt het CDA als het gaat om de bescheiden rol van de gemeente. In haar optiek wordt er alleen gedaan wat moet en kan door de gemeente, en het overige is voor de netbeheerders en het Rijk. In de optiek van GroenLinks wordt de urgentie door het college ook wel gezien en hoeft deze niet aangespoord te worden. De inzet is meewerken aan het verzwaren van het net en inzetten op slimme oplossingen. Utrecht loopt voorop in netbewuste gebiedsontwikkelingen en daar is GroenLinks blij mee. Ook vindt GroenLinks dat de schouders er gezamenlijk onder gezet moeten worden in de provincie. De raad wordt hier ook goed in meegenomen.

De heer Vintges (VVD) vraagt of GroenLinks niet teleurgesteld was toen zij slechts 34 ingetekende trafohuisjes zag. Hij wil weten of GroenLinks ook niet vindt dat het te traag gaat.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) is van mening dat het altijd beter kan. Zij is benieuwd of de wethouder mogelijkheden ziet om te versnellen. Tegelijkertijd heeft zij aangegeven dat zij ziet dat de inzet er is.

De heer Vintges (VVD) ziet de inspanningen van deze wethouder om netcongestie aan te pakken. De 34 trafohuisjes die op de kaart staan vindt de VVD echt te weinig. Hij wil van de wethouder weten of zij een mogelijkheid voor versnelling ziet. Hij vraagt in een debat met het CDA al om een overzicht per wijk waar de trafohuisjes moeten gaan komen. Hiervoor vraagt hij een toezegging van de wethouder.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is benieuwd naar het doel van die kaart.

De heer Vintges (VVD) geeft aan dat er twee dagen geleden ook een kaart ontvangen is over de omvang van de netcongestie. Het leek de VVD handig om te kijken waar de trafohuisjes dan geplaatst worden. Hij vindt het lastig om hier inzage in te hebben en of dit dan ook op plekken is waar gebouwd gaat worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) begrijpt dat het dan gaat om te kijken naar koppelprojecten om meer kansen te creëren.

De heer Vintges (VVD) bevestigt dit.

Mevrouw Passier (Volt) is verbaasd over de inbreng van de VVD omdat zij eerder veel kritischer waren over het versnellen en zij hen aan haar zijde vond bij debatten over bijvoorbeeld geïntegreerde systemen en waterbuffers. Nu hoort zij de VVD zeggen dat het college goed zijn best doet.

De heer Vintges (VVD) probeert zich gestructureerd op te stellen in het debat. Hij gaat zo nog wel punten inbrengen waarvan hij de wethouder zal vragen om te kijken of het beter kan. Hij kan dan ook niet zeggen dat ze hun best niet doen, want er gebeurt ook al heel veel. De buurtbatterij is financieel niet rendabel, maar hij vraagt zich wel af of de buurtbatterij nu volledig wordt afgeschreven of dat dit als optie gehouden wordt voor waar het wel kan. De heer Vintges ziet ook dat de energietransitie soms sneller gaat dan wat de infrastructuur aankan. Hij wil van de wethouder weten of zij hier in het college ook gesprekken over heeft en of zij met de andere wethouders ook breder kijkt dan alleen naar energie en klimaat. De VVD sluit zich ook aan bij het

punt van Volt dat het lijkt alsof er op plekken woningbouw plaatsvindt terwijl het daar eigenlijk niet kan, en dat er op plekken waar het wel kan, geen woningbouw plaatsvindt. Hij vraagt of dit niet meer geprioriteerd zou moeten worden.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of de VVD de mening deelt dat het belangrijk is om een beeld te krijgen van de effecten op de verschillende doelstellingen aan de hand van scenario's. Aan de hand hiervan kan dan een prioritering gemaakt worden waar de raad dan weer een debat over kan voeren.

De heer Vintges (VVD) is het hiermee eens en hij vindt ook dat het soms te snel gaat. Hij ziet het als het beginnen aan een marathon waar je na 10 km hard rennen beseft dat je de finish niet gaat halen. Hij wil liever de marathon uitrennen en het dus vooral goed doen.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) sluit zich aan bij GroenLinks en de PvdD om de energiebesparing mee te nemen richting de Energieboard en bij D66 over versnelling. De ChristenUnie is blij dat er netbewuste maatregelen zijn en dat ze helpen. De ChristenUnie heeft er vertrouwen in dat de wethouder en de Energieboard alles goed in de gaten houden.

De voorzitter schorst de vergadering tot 12.00 uur, zodat de wethouder zich kan voorbereiden op de beantwoording.

Wethouder Maatoug dankt de raad voor het debat en de waardering die is uitgesproken. Bij de beantwoording van de vragen zal zij benadrukken waar de gemeente directe invloed op heeft en waar niet. Het college vindt dit een uiterst urgent onderwerp. Tegelijkertijd zijn er voortdurend wijzigingen, wat veel vraagt van iedereen die bij de gemeente betrokken is.
De netcongestie vergelijkt zij met filevorming op de snelweg: het kan alleen structureel worden opgelost door extra rijstroken aan te leggen. Tennet en Stedin zijn de eigenaren van de netwerken en verantwoordelijk voor het beheer en de uitbreiding ervan, binnen de kaders van de nationale wetgeving. De gemeente moet zorgen voor ruimte en vergunningen voor nieuwe trafostations, en daar zet de wethouder zich volledig voor in. Haar voorganger heeft zich ook buiten de gemeentelijke rol ingespannen om dit onderwerp op de kaart te zetten. Die samenwerking met de regio heeft ervoor gezorgd dat hier zaken mogelijk zijn die in andere regio's niet haalbaar zijn. De maatschappelijke scenario's zijn daarbij heel belangrijk, en de wethouder waardeert dat de raad hier zo scherp op is. De nadruk ligt op dit moment op de technische scenario's, en dat is ook de inbreng geweest bij de Energieboard. Op verzoek van Utrecht en andere gemeenten zijn de maatschappelijke scenario's toegevoegd. Zodra de wethouder deze scenario's ontvangt, zal zij deze met de raad delen. De wethouder heeft veel eerdere debatten teruggekeken en erkent dat dit onderwerp al vaak is besproken. Het energiesysteem van de toekomst bestaat volgens het college uit meerdere onderdelen: besparen, opwekken en warmte. Voor besparen en opwekken is beleid vastgesteld, en het beleid voor warmte wordt in het tweede kwartaal gepresenteerd. In die nota biedt het college een perspectief op het energiesysteem van de toekomst. Het college vindt het echter lastig om één groot toekomstperspectief te schetsen, omdat de energietransitie voortdurend in beweging is. De nadruk zal liggen op de uitvoering, maar het blijft belangrijk om de samenhang te schetsen. Op bedrijventerreinen wordt gewerkt aan energiehubs, en op Lage Weide en in de Merwedekanaalzone is beperkte opschaling mogelijk. Hier heeft de gemeente een uitzonderingspositie omdat zij experimentele contracten heeft en initiatieven uitvoert die hier als eerste worden getest. Doordat de gemeente zich als partner heeft opgesteld, wordt dit op deze manier beloond. Dit betekent echter ook dat deze experimenten nu nog lopen en dat opschaling op korte termijn niet mogelijk is.

Mevrouw Passier (Volt) is blij dit te horen. De reden dat zij kritisch is, komt voort uit het antwoord dat zij van de vorige wethouder kreeg: het energiesysteem van de toekomst is niet zomaar te koop. Zij vindt het echter belangrijk dat de visie wel wordt meegenomen in de plannen die momenteel in de maak zijn.

Wethouder Maatoug benadrukt dat het belangrijk is om rekening te houden met een veranderende wereld, wat aanpassingsvermogen vereist. De urgentie die de wethouder voelt, vertaalt zich ook in daadkracht en in hoe plannen worden aangepast. Dit kan ook betekenen dat er in de debatten meer samenhang moet zijn. De wethouder ziet dat vanwege de beperkte capaciteit vaker ingezet moet worden op concrete acties in het heden, in plaats van het neerzetten van het

theoretisch beste systeem. Zij is blij dat Volt haar daarop uitdaagt. Bij alle ontwikkelingen met woningcorporaties is de wethouder in gesprek over netbewust bouwen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van het Utrechtse energieprotocol. In dit protocol staat dat eerst alle energie op woningniveau wordt opgewekt en pas daarna op gebiedsniveau, waarmee bijgedragen wordt aan het verminderen van de netcongestie. Het energieprotocol is ook opgenomen in de prestatieafspraken. Lokale energiesystemen zijn absoluut onderdeel van de oplossing, maar niet de volledige oplossing. De samenhang moet passen binnen het totale beleid om een complete oplossing te vinden. Het college is in gesprek met bewoners en warmte-initiatieven over hun rol in het toekomstige energiesysteem. Hier komt de wethouder in de beleidsnota Warmte later nog op terug. De wethouder erkent dat elektrificatie een terechte uitdaging is, maar het college ziet dit anders dan UtrechtNu!. Het college vindt dat er nu juist moet worden ingezet op een robuust energiesysteem. Een van de redenen dat dit debat plaatsvindt, is omdat energie in eigen land beperkt beschikbaar is en we afhankelijk zijn van leveringen uit het buitenland. Utrecht wil toewerken naar een eigen energiesysteem waarin zoveel mogelijk duurzame energie lokaal wordt opgewekt om het betaalbaar te houden voor de bewoners. Elektrificatie hoort daarbij, evenals de transitie naar duurzame warmte, omdat dit bijdraagt aan het verminderen van netcongestie. Ook door windenergie op land en netbewust duurzaam bouwen kan de netcongestie worden verminderd.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is van mening dat hij dit zo in een of andere folder terug kan lezen, maar dat de werkelijkheid er echt anders uitziet. De stip aan de horizon vindt hij wel goed, maar hij vraagt zich af hoe realistisch het is om iedereen in een elektrische auto te laten rijden, of dat dit iets voor de elite wordt. Hij is van mening dat het college zich dit moet aantrekken.

Wethouder Maatoug vindt het terecht dat er realisme moet zijn. Realisme betekent voor haar ook doorzetten. Wind op land moet volgens haar worden doorgezet, omdat er anders niet gebouwd kan worden. De wethouder zet ook liever geen generatoren in, maar doet dit wel omdat het nodig is. Zij is blij dat UtrechtNu! haar aanspoort, omdat dit hetzelfde debat raakt als dat over mobiliteit. Het realisme moet er zijn dat energie schaars is en dat er goed nagedacht moet worden over de keuzes die gemaakt worden in hoe dit middel wordt ingezet. Het getreuzel van de Rijksoverheid kan zij op dit moment niet gebruiken.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is van mening dat het college het probleem wel ziet, maar vraagt zich af of het college nu ook stappen gaat zetten richting het Rijk om kerncentrales aan te leggen. Wanneer de wethouder wil doorzetten, zou er volgens hem ook op dat punt moeten worden doorgezet.

Wethouder Maatoug doet alles wat binnen haar macht ligt om door te zetten, en dat is in dit geval wind op land, zodat er minder netcongestie is. Daarbij zet zij ook stappen die zij soms liever niet zou zetten, zoals het inzetten van generatoren. Het lijkt haar zeker interessant om een kernenergie-debat te voeren met UtrechtNu!, maar zij wil ook haar oude rol loslaten. De transitie moet worden doorgezet, juist vanwege de netcongestie. Als dat tijdelijk betekent dat er fossiele brandstoffen ingezet moeten worden, dan doet zij dat.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is van mening dat wind op land ook niet zo makkelijk gaat en dat daar ook eindeloos over gediscussieerd kan worden. Hij vraagt waarom het college niet inzet op kleine kernreactoren.

Wethouder Maatoug is van mening dat er helemaal niet eindeloos over wind op land is gesproken, maar dat daar juist een heel mooi debat over is geweest. Dit wordt op dit moment gewoon uitgevoerd. Het energiesysteem van de toekomst is voor haar geen abstract begrip; het wordt hier in Utrecht concreet vormgegeven. Zij doet dit voor de bewoners, om de energierekening betaalbaar te houden en de stad leefbaar te houden, ook voor de toekomst. Soms heeft de wethouder ook wensen, maar als het even tegenzit, worden die wensen aangepast. Dit betekent soms fossiele alternatieven op korte termijn en tegelijkertijd doorgaan met bouwen.

De heer Usta (DENK) is van mening dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen elektriciteitsbronnen en het netwerk. Het netwerk is op dit moment overbelast en hij vraagt of de wethouder erkent dat dit komt door kortzichtige plannen uit het verleden, waardoor mensen die gedwongen worden om een elektrische auto te rijden nu met de gebakken peren zitten.

Wethouder Maatoug ziet het anders, omdat de inzet is om naar slimmere maatregelen te gaan. Zij wil dat er veel meer naar slimme oplossingen wordt overgestapt en dat er regulering gaat plaatsvinden. Doordat energie verstandiger wordt gebruikt, ontstaat er geen verspilling. Over de regels voor duurzaam bouwen wordt in het debat ook vaak gezegd dat deze onzinnig zijn, maar juist doordat die regels er zijn, bestaat de mogelijkheid om te bouwen. Dit is ook precies de inzet op netcongestie als het gaat om laadpalen.

De heer Usta (DENK) concludeert dat de wethouder zegt dat alles steeds slimmer wordt, maar dat er juist ook meer aangestuurd wordt op het gebruik van elektrische apparaten en daardoor neemt de vraag naar elektriciteit toe. Het efficiënter laten werken van apparaten heeft wat hem betreft geen impact.

Wethouder Maatoug vindt het een herhaling van het debat met UtrechtNu!, omdat dat ook ging over elektrificatie. Het antwoord daarop was dat er juist ook doorgezet moet worden met de transitie. Daarnaast zijn huishoudelijke producten ook zuiniger geworden. Hierdoor is er, ondanks de toename van het gebruik, toch minder druk op de netten.

De heer Usta (DENK) is ook niet tegen de energietransitie, maar te snel stappen zetten die in fiasco's eindigen lijkt hem onverstandig. Elektrische auto's kunnen niet vertrouwen op laadpalen en ook het afbreken en blussen ervan zorgt voor veel extra kosten. Hij ziet voornamelijk dat de alternatieven nog niet op orde zijn en hij wil weten hoe de wethouder hierover denkt.

Wethouder Maatoug wil ook verder kijken. Zij merkt op dat er in debatten vaak wordt gedaan alsof energie oneindig is, maar gas is niet oneindig. Totale afhankelijkheid van enge regimes om ons heen, waardoor de rekening zo hoog is, is ook niet wenselijk. De wethouder is een ingewikkelde puzzel aan het leggen. Zij zet verschillende bronnen in. Besparen is bijvoorbeeld ook een slimme oplossing, maar dat vraagt iets van iedereen. Ook het blijven investeren in het net is belangrijk, maar wachten is niet langer geoorloofd omdat fossiele energiebronnen duur zijn.

Mevrouw Passier (Volt) heeft een punt van orde, omdat zij er moeite mee heeft dat DENK niet aanwezig was tijdens het debat en zij nu het gevoel krijgt dat er alsnog een inbreng wordt gedaan tijdens de beantwoording van de wethouder.

De voorzitter herkent dit wel.

De heer Usta (DENK) bevestigt dat hij aan het einde van het debat binnenkwam en dat hij geen inbreng heeft gedaan. Naar zijn mening mag hij gewoon een reactie plaatsen op de beantwoording van de wethouder.

De voorzitter vindt het gangbaar dat de vragen in de eerste termijn worden gesteld, zodat de wethouder daar op kan antwoorden.

De heer Usta (DENK) begrijpt dat dit gangbaarder is, maar hij heeft het hele debat op de fractiekamer gevolgd. Dat hij er fysiek niet bij was, betekent niet dat hij het debat niet gevolgd heeft.

Wethouder Maatoug is het volmondig eens met de oproep van de PvdD om te besparen. Besparen is een belangrijke pijler in de energietransitie en daar wordt ook op ingezet. De stad en de provincie kennen weinig grootverbruikers, en de winst die daar te behalen is door te besparen, is klein in vergelijking met de groei van de vraag naar stroom. De netbeheerders denken na over hoe zij besparingen bij grootverbruikers kunnen afdwingen. Het college is zeker geen fan van hybride warmtepompen, maar dit is de beste oplossing voor nu, omdat het al een enorme besparing oplevert ten opzichte van cv-ketels. De wethouder kan geen toezegging doen om corporaties niet te stimuleren hybride warmtepompen in te zetten, omdat dit onderdeel is van een verduurzamingsadvies en al een grote verbetering is ten opzichte van cv-ketels. De gemeente subsidieert de aanleg van warmtepompen niet, en zij deelt wel de mening dat het zonde is wanneer er op dit soort maatregelen wordt teruggegrepen, terwijl er eigenlijk een voorkeur is voor een warmtenetwerk. De wethouder begrijpt de vraag of de trafohuisjes niet in het groen geplaatst kunnen worden heel goed, maar ook dit kan zij niet toezeggen. Voor het zoeken naar nieuwe

locaties is er een inpassingsladder gemaakt, en het groen staat onderaan de ladder. In de praktijk blijkt dat er toch vaak een parkeerplaats of groen opgeofferd moet worden. De wethouder heeft de raad vandaag ook gehoord over de urgentie bij het plaatsen van de trafohuisjes en om door te zetten. De verantwoordelijkheid van de gemeente is beperkt, en zij faciliteren de uitbreiding van het netwerk met energiestations en trafohuisjes. Ook werkt de gemeente aan een energiesysteem waarbij de schaarse netcapaciteit slim wordt benut. Zij denkt daarbij aan slimme warmteoplossingen, netbewust bouwen en slimme laadpalen. Daarnaast werkt de gemeente samen met het Rijk, de provincie en netbeheerders om ervoor te zorgen dat maatregelen voor de uitbreiding van de infrastructuur, evenals het energiesysteem van de toekomst, worden versneld en dat er onorthodoxe maatregelen worden getroffen. De wethouder wil nogmaals benadrukken dat de gemeente deze rol heeft als goede partner. De samenwerking heeft zo zijn beperkingen, maar een betrouwbare partner zijn heeft ook veel opgeleverd. Alle maatregelen zijn erop gericht dat iedereen kan meedoen. De wethouder ziet dat er nu, naast individuele maatregelen, ook collectieve maatregelen worden getroffen. Het signaal over spanningen onder de bewoners herkent de wethouder niet, en dit zou zij graag willen weten. De besluitvorming binnen VvE's is erg complex en ook daar moeten keuzes worden gemaakt. De wethouder ziet ook dat goede collectieve oplossingen en transparantie belangrijk zijn en helpen. Hoe langer collectieve warmteoplossingen worden vertraagd, hoe moeilijker het wordt binnen een VvE of een wijk, en daarom vindt de wethouder het belangrijk dat zij daar samen met de provincie en het Rijk voorspelbaar in is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is benieuwd of dit een extra aansporing is voor het college om op te schalen in de begeleiding van VvE's.

Wethouder Maatoug benadrukt dat het college zich binnen het programma *Besparen* zo goed mogelijk inzet om iedereen adequaat te begeleiden. De wethouder kan wel toezeggen om te kijken naar de huidige activiteiten en of daar extra inspanning voor nodig is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil dan graag weten of, wanneer er aanvullende actie nodig blijkt, de wethouder de raad hierover begin volgend jaar kan informeren.

Wethouder Maatoug zegt dit toe, omdat er dan ook inzichtelijk gemaakt kan worden dat er al opgeschaald wordt. De wethouder vindt het goed dat de raad het college scherp houdt met betrekking tot de trafohuisjes. Stedin gaat 1.000 extra huisjes plaatsen, en de gemeente faciliteert hen bij het vinden van de juiste locaties. De raad heeft kaders meegegeven voor de inpassing in de stedenbouwkundige visie, en ook ligt de omgevingsvisie Overvecht voor. Het blijft een dilemma, snel handelen of zorgvuldig inpassen, want goed inpassen kost tijd. Wanneer er trafohuisjes worden geplaatst, wordt dit middels een bewonersbrief gedeeld met de omwonenden. De gemeente kan geen overzicht per wijk bieden, omdat Stedin dit nog niet inzichtelijk heeft. De gemeente is actief in gesprek met het Rijk over regelgeving die slimme sturing mogelijk maakt met een lagere belasting en de gewenste subsidiëring. De wethouder dringt in deze gesprekken ook aan op spoed, maar dit zal niet vóór 2026 geregeld zijn. De gevolgen en risico's worden in beeld gebracht, evenals de maatschappelijke scenario's die het college belangrijk vindt. Dit wordt in het tweede kwartaal gedeeld met de raad. De basis hiervoor is een ambtelijke analyse naar de effecten voor de stad en de gemeente, en ook deze analyse zal de wethouder delen.

Mevrouw Passier (Volt) is benieuwd of de wethouder dit ook deelt met haar collega's, zodat het beleidsterrein-overstijgend wordt opgepakt. Zij heeft namelijk vernomen dat er bij VOWE gezegd wordt dat hotels voorrang hebben bij netcongestie.

Wethouder Maatoug benoemt niet voor niets het college, omdat het een gezamenlijke aanpak is die alle portefeuilles raakt. De maatschappelijke scenario's en de ambtelijke analyse zullen ook met de raad gedeeld worden. De werkwijze die is afgesproken met de netbeheerders wordt nu getest, en ook de wethouder is continu bezig met de vraag of het proces versneld kan worden. Concrete ideeën voor versnelling hoort zij graag. Het college is nu zelf actief op zoek naar haalbare locaties die aangeboden kunnen worden aan Stedin, en dat werkt sneller. Tegelijkertijd wil de wethouder het proces zorgvuldig doorlopen om de minst slechte locatie te vinden. Door de beperkte mogelijkheden voor de inpassing van de trafohuisjes is er te weinig ruimte voor bewoners om mee te denken, en daarom heeft participatie hier volgens haar geen zin. De wethouder kiest er daarom voor om goed uit te leggen waarom het plaatsen van de huisjes

noodzakelijk is. In het vorige debat is al aangegeven dat er geen budget is voor kunst in de openbare ruimte als aankleding van de huisjes.

De heer Peters (D66) wees op initiatieven die al plaatsvinden en die deze huisjes zouden kunnen verfraaien. Daar is dan geen extra geld van de gemeente voor nodig. Hij vraagt het college om het beleid te benadrukken bij het ondernemersfonds, dat hier middelen voor beschikbaar zijn.

Wethouder Maatoug is blij met het ondernemersfonds en het initiatievenfonds. Deze fondsen zijn bedoeld voor de samenleving zelf, zodat inwoners en ondernemers hier initiatief in kunnen nemen. De wethouder vindt het dan ook ongemakkelijk worden wanneer zij zou aangeven waarvoor de gelden gebruikt moeten worden. Zij wil altijd de behoeften van verschillende belanghebbenden benadrukken, maar het is niet aan haar om te bepalen dat het ondernemersfonds het geld hieraan moet besteden.

De heer Peters (D66) is het daarmee eens. Hij roept de pers en de mensen die meekijken op om bekendheid te geven aan het initiatievenfonds en het ondernemersfonds. Deze fondsen zijn nog relatief onbekend en bevatten middelen die benut kunnen worden.

Wethouder Maatoug legt uit dat de invoering van de zero-emissiezone gefaseerd gebeurt vanwege de netcongestie. De Nota Ondergrond ligt ter inzage en zal helpen om meer regie op de ondergrond te krijgen. Hiermee worden kaders voorgesteld voor het ordenen van de ondergrond, waarmee aanvullende ruimte kan worden gecreëerd voor de noodzakelijke verzwaring van het net. Tegelijkertijd vraagt dit inspanning, financiering en samenwerking. De raad ontvangt vóór de voorjaarsnota een overzicht van de gevolgen van netcongestie voor nieuwbouwprojecten. Dit kan niet per project worden gespecificeerd, omdat dit nog niet duidelijk is. Voor de aanleg van trafo's, kabels en leidingen is een vergunning nodig, en wanneer er een vergunning wordt afgegeven, hebben bewoners recht op bezwaarprocedures. Hier houdt het college zich aan. Het debat dat hierover in de raad is gevoerd, wordt op dit moment ook op Rijksniveau gevoerd. Wanneer de ernstigste scenario's zich voordoen, ontstaat er mogelijk een ander afwegingskader. Deze gesprekken op Rijksniveau kunnen ook gevolgen hebben voor de ruimte die de gemeente heeft bij het omgaan met de meest zwarte scenario's.

De heer Cornielje (PvdA) begrijpt dat het juridisch onmogelijk is om de bezwaarprocedures in te trekken, en dat het college dit ook als onwenselijk beschouwt.

Wethouder Maatoug vindt dat elke burger het recht heeft om bezwaar te maken wanneer de gemeente een beslissing neemt. Het tweede antwoord dat de wethouder gaf, ging over de gesprekken die op dit moment gevoerd worden bij de Rijksoverheid. Die gesprekken gaan over de meest zwarte scenario's, zoals het debat dat hier in de raad is gevoerd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) concludeert dat de gemeente Utrecht, tenzij er op Rijksniveau iets anders wordt besloten, dezelfde koers blijft volgen. Op Rijksniveau wordt de urgentie en de problematiek ook gevoeld en er bestaat een kans dat bezwaren afgewezen zullen worden.

Wethouder Maatoug heeft dit niet gezegd. Dit staat los van de discussie over bezwaren bij trafohuisjes. De wethouder wil te allen tijde het scenario voorkomen waarin het licht uit moet, en over dat scenario wordt nagedacht. In die context wordt er op Rijksniveau overwogen of dit iets betekent voor de bevoegdheden van de gemeente richting het Rijk of van de gemeente richting de netbeheerders. Hier wordt onorthodox over nagedacht en in sommige gevallen kan dit ook gevolgen hebben voor de bevoegdheden van de gemeente en de gemeenteraad.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat er allerlei bedragen worden uitgegeven aan lobby's en vraagt of het college kan toezeggen dit onderwerp bij het Rijk te agenderen, en te pleiten voor het afschaffen van het bezwaarrecht bij trafohuisjes.

Wethouder Maatoug wil toezeggen dat zij een gesprekspartner is die actief bijdraagt, en wanneer er nagedacht wordt over onorthodoxe maatregelen, moedigt zij anderen daartoe aan. De aanmoediging gaat veel verder dan alleen het bezwaar- en beroepsrecht; het gaat over het hele systeem en het aankaarten van gemeentelijke zaken op Rijksniveau. De wethouder zet hoog in op

dit soort gesprekken. Die onorthodoxe denkwijze verwacht zij ook van haar partners. Zij gaat echter niet lobbyen voor het afschaffen van het bezwaarrecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het vreemd dat er wel gelobbyd wordt voor het versoepelen van bezwaarprocedures bij woningbouw, maar dat dit niet gebeurt voor een belangrijk punt als stroomzekerheid. Hij vindt dat het beide moet gebeuren.

Wethouder Maatoug probeert duidelijk te maken dat zij op alle fronten en met alle partners oproept om onorthodox na te denken. In die context wordt overal over nagedacht. Zij heeft ook aangegeven dat er wordt overwogen om zelfs de bevoegdheden van de gemeente te beperken. De oproep van Stadsbelang Utrecht heeft zij begrepen als de suggestie dat dit het grootste punt van de lobby zou moeten zijn. Tot slot wil de wethouder aangeven dat het op dit moment niet gebeurt, maar dat niets wordt uitgesloten. De ACN heeft een prioriteringskader vastgesteld waarin staat hoe de netbeheerder moet prioriteren. Hiervoor heeft de gemeente een zienswijze ingediend. Verder heeft de wethouder hier geen invloed op, en kan er alleen worden geprioriteerd wanneer er capaciteit vrij is. Het prioriteringskader geldt bovendien alleen voor grootverbruikers, omdat daar een wachtlijst is. De gemeente kan niet sturen op het gebruik van private laadpalen. Netbeheerders kijken wel naar mogelijkheden om slim gebruik te stimuleren. Private laadpalen hebben een kleiner aandeel in de piekbelasting dan openbare laadpalen. De wethouder is het eens met het versnellen van de plaatsing van de trafohuisjes. De toezegging om alle locaties in beeld te hebben in het eerste kwartaal van 2025 gaat de wethouder halen. Het duurt langer omdat dit overal voor het eerst wordt gedaan en er zorgvuldig gekeken moet worden naar de inpassing. Voor nieuwe buurten wordt er versneld door een nieuwe, proactieve werkwijze toe te passen en te leren van ervaringen in eerdere buurten.

De heer Vintges (VVD) is blij dat de wethouder nog steeds verwacht dat de doelstelling van 1000 huisjes gehaald gaat worden.

Wethouder Maatoug verduidelijkt dat het aantal een doelstelling van Stedin was, maar dat zij nog niet zover zijn. De wethouder verwacht wel te halen dat in het eerste kwartaal van 2025 de locaties in kaart gebracht zijn. In het tweede kwartaal komt de volgende voortgangsbrief over netcongestie, en daarin zal zij dit meenemen. Onder de huidige marktomstandigheden kunnen buurtbatterijen de netcongestie verergeren. Wanneer dit verandert, zullen buurtbatterijen opnieuw worden overwogen. In het college worden voortdurend gesprekken gevoerd over de ambities, en uiteraard worden daarbij ook de gevolgen van netcongestie besproken. De wethouder vindt het belangrijk dat alle knelpunten worden aangepakt en dat alles wordt gedaan wat mogelijk is. De gemeente kan niet prioriteren op stroomaansluitingen, maar kan wel eigen projecten prioriteren. Dat geeft echter geen garantie op een stroomaansluiting. Het college zet liever in op netbewust bouwen, omdat dit zelf in de hand te houden is. De ACN heeft het prioriteringskader vastgesteld.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of het college een voorschrift kan opstellen voor private laadpalen, waarbij wordt voorgeschreven dat er een batterijpakket aan toegevoegd moet worden.

Wethouder Maatoug begrijpt de vraag niet direct.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat veel bewoners elektrisch willen rijden en daarvoor een laadpaal plaatsen. Ter voorkoming van netcongestie zou er kunnen worden voorgeschreven dat bij het plaatsen van een laadpaal ook een thuisbatterij verplicht is.

Wethouder Maatoug geeft aan dat batterijen op dit moment het probleem van netcongestie juist verergeren.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat dit niet het geval is wanneer de stroom afzonderlijk wordt opgevangen van zonnepanelen die op het dak liggen.

Wethouder Maatoug stelt dat er bij netbewust bouwen naar alle mogelijke oplossingen wordt gekeken, maar dat deze ook haalbaar en betaalbaar moeten zijn voor de ontwikkelaar. In de Merwedekanaalzone wordt hier bijvoorbeeld veel aandacht aan besteed, en Utrecht loopt hierin

voorop. Op dit moment is het belangrijk om haalbare oplossingen te kiezen, en daarom zet de wethouder in op netbewust bouwen. Stadsbelang Utrecht lijkt volgens haar meer te willen sturen richting volledige onafhankelijkheid van het net.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat netbewust bouwen ook betekent dat je gebruik moet maken van de mogelijkheid om energie af te vangen waar dat kan. Batterijpakketten worden volgens hem momenteel niet genoeg betrokken bij ontwikkelaars, terwijl daarmee de netcongestie juist verminderd zou kunnen worden.

Wethouder Maatoug ziet veel ontwikkelingen in de markt, maar benadrukt dat batterijen op dit moment niet bijdragen aan het verminderen van netcongestie. De wethouder moedigt initiatieven zoals het opwekken van energie op eigen terrein echter sterk aan. Het college staat open voor goede ideeën en denkt graag mee over hoe zij daarbij kunnen helpen.

Gemiste antwoorden

De voorzitter concludeert dat er geen gemiste antwoorden zijn en dat er geen raadsbehandeling nodig is. Hij wil voorstellen om agendapunt 9 na de lunch als eerste te behandelen zodat wethouder Eerenberg daarna naar VOWE kan en in de avond weer kan aansluiten bij EDVW. Dit is akkoord.

Wethouder Maatoug wil Maarten Treep bedanken voor zijn inzet omdat hij vandaag zijn laatste commissie bijwoont.

De voorzitter schorst de vergadering voor de lunch om 13.01uur

De voorzitter heropent de vergadering om 14.00 uur.

De heer Van den Broek (CDA) heeft begrepen dat het debat over de Alchemist is verplaatst naar de avond. Hij stelt voor om dit punt vandaag van de agenda te halen, omdat er problemen zijn met de beschikbaarheid van de woordvoerders en omdat de uitslag van het kort geding nog moet komen. Het voorstel is om dit debat te verplaatsen naar de volgende vergadering. Als dat niet lukt, kan het agendapunt vanmiddag alsnog worden behandeld, maar dan alleen met Wethouder De Vries erbij.

De voorzitter geeft aan dat hij niet zeker weet of het debat vanmiddag wel zal doorgaan, omdat Wethouder Eerenberg ook bij de VOWE-vergadering aanwezig moet zijn. Dat debat zou bovendien in de avond nog kunnen doorlopen.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet geen probleem in de aanwezigheid van de woordvoerder vanuit het college. Hij wil het punt vandaag bespreken, omdat er veel bewoners in onzekerheid zitten. Hij verwacht dat het woordvoerdersprobleem van het CDA wel oplosbaar is.

De voorzitter vraagt of het debat dan doorgaat met alleen Wethouder De Vries.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat eventueel ook het debat over sekswerk verplaatst kan worden. Volgens hem zijn er meerdere onderwerpen waarbij niet altijd duidelijk is wie de woordvoerder vanuit het college is, maar de afspraak is dat de verantwoordelijke wethouder aanwezig is bij het debat in de commissie.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat zorgvuldigheid geboden is en dat het daarom beter is om het debat uit te stellen.

De heer Cornielje (PvdA) geeft aan nog in gesprek te zijn met de woordvoerder van de PvdA. Hun woordvoerder geeft aan het debat vandaag wel te willen bespreken, met zowel Wethouder Eerenberg als Wethouder De Vries erbij.

De voorzitter benadrukt dat het kan gebeuren dat deze commissie dan tijdelijk stilgelegd wordt en dat het debat later in de avond pas zal beginnen.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat er een vastgestelde agenda is en dat wanneer er geen consensus wordt bereikt, de vastgestelde agenda blijft staan.

Mevrouw Krul (PvdD) sluit zich aan bij de PvdA.

De voorzitter geeft aan dat het debat dan plaatsvindt na het debat over sekswerk.

De heer Peters (D66) vraagt of de balans in beide commissies kan worden opgemaakt voor het vragenuurtje.

Toezeggingen
Wethouder Maatoug zegt toe:

- De maatschappelijke (ipv technische) scenario's uit te werken en aan te leveren in het tweede kwartaal van 2025
- De raad begin 2026 te informeren over de aanpak bij het ondersteunen van VvE's.
- In het eerste kwartaal van 2025 alle locaties voor de trafohuisjes aan te leveren op een kaart
- De voortgang per wijk mee te nemen in de voortgangsrapportage in het tweede kwartaal van 2025

9. Raadsvoorstel Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) – omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp

Mededelingen
De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen
De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter legt uit dat het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp een wijziging is op het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Door het vaststellen van het plan wordt is een regeling opgenomen die het aansluiten van nieuwbouw op het collectieve warmtesysteem verplicht stelt. Deze plicht is nodig om een collectief rendabel warmtesysteem mogelijk te maken. Het TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 27 september 2024 tot en met donderdag 7 november 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Eerste termijn

De heer Peters (D66) leest dat de keuze voor warmtebronnen later wordt bepaald, maar het voelt alsof de raad de regie over die bron nu al kwijt is. Hij wil weten hoe de raad betrokken blijft bij de besluitvorming over de bron en op welk moment de raad kan meebeslissen over de herkomst van die bronnen. Dit is wat hem betreft bij uitstek een politieke afweging. De afweging tussen betaalbaarheid en duurzaamheid is ook een belangrijke politieke beslissing, en hij wil duidelijkheid over het moment waarop de raad deze balans kan beoordelen. Ook vindt hij het van belang dat de mogelijkheid blijft bestaan om bij te sturen bij veranderingen. Hij vraagt de wethouder te verduidelijken hoe en wanneer de raad kan bijsturen of alternatieven kan aandragen, zodat zij hun verantwoordelijkheid als volksvertegenwoordiging kunnen blijven uitoefenen.

Mevrouw Krul (PvdD) vindt het aansluiten van steeds meer gebouwen op warmtenetten een positieve ontwikkeling. In navolging van het eerder deze ochtend besproken agendapunt over netcongestie, is het duidelijk wat de voordelen zijn van een warmtenet ten opzichte van een warmtepomp. In de stukken leest zij dat het systeem gebruik gaat maken van nieuwe hernieuwbare energiebronnen. De PvdD mist echter het woord "uitsluitend" en zou willen dat er onder geen enkele voorwaarde gebruikgemaakt gaat worden van fossiele brandstoffen. Zij wil dit graag explicieter maken en benadrukken dat het warmtenet uitsluitend gebruik gaat maken van

nieuwe hernieuwbare energiebronnen, zoals warmtethermie uit het Amsterdam-Rijnkanaal en warmtepompen op basis van lucht.

De heer Van den Broek (CDA) steunt de duurzaamheidsambities uit het plan. Hij ziet dat stadsverwarming duur is en wil weten hoe voorkomen kan worden dat dit voor gebruikers niet ook heel kostbaar wordt. Hij ziet ook het risico dat, wanneer meer mensen gebruik gaan maken van het opwekken van alternatieve energie, het warmtesysteem alsnog duur kan worden. Hij leest dat er 3500 woningen aangesloten moeten worden om het systeem rendabel te maken, maar ook dat er precies dit aantal woningen gebouwd gaat worden. Hij wil weten of dit inhoudt dat alle woningen aangesloten moeten worden. Daarnaast vraagt hij wat er gebeurt als mensen of ontwikkelaars besluiten om niet mee te doen aan het collectieve systeem. Tot slot wil hij weten welke rol netcongestie gaat spelen en of daar alternatieven voor zijn.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vindt het prima om deze maatregel in te zetten. GroenLinks ziet dat het energiesysteem maar aan één warmtebedrijf wordt aanbesteed. Bij de Zuylense Vecht is aangegeven dat er een aanbesteding wordt gedaan, maar dat het systeem later zou overgaan in het publieke warmtebedrijf. Mevrouw Heijne vindt dit een goede optie en zou dit ook voor Papendorp willen. Zij vraagt hoe dit gerealiseerd kan worden

De heer Te Hoonte (VVD) kan het grotendeels volgen en vindt het ook logisch dat het hier wordt gedaan, zodat het minder hoeft te gebeuren bij bestaande bouw. Hij heeft echter moeite met de vergelijking wanneer je niet aangesloten wilt worden op het collectieve systeem. Het vergelijkbare product zou namelijk ook moeten kunnen koelen, en een soort aircoplicht lijkt hem niet iets om na te streven. Hierop wil hij een reactie van de wethouder. Hij leest dat stadsverwarming helemaal niet mag, maar bij Leidsche Rijn Centrum is een soort achtervang gerealiseerd zodat mensen niet in de kou komen te zitten. Hij vraagt zich af of dit in dit geval wordt uitgesloten. Tot slot wil hij van de wethouder weten of je mag kiezen voor een ander systeem wanneer je minimaal 40 meter van het warmtesysteem afzit of in andere gevallen punt 1 van het beslispunt meegenomen moet worden.

Mevrouw Passier (Volt) vindt het een goede en logische keuze. Zij is benieuwd of er nog iets mogelijk is met een groepscontract, zodat elektriciteit en warmte geïntegreerd kunnen worden in één systeem.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten tot 14.15 uur.

Wethouder Eerenberg kan nauwelijks nog een rol spelen in de uiteindelijke keuze van de warmtebron. De aanbesteding is gestart, en hierover is ook een raadsbrief verstuurd. Dit betekent dat er een aanbesteding in de markt is gezet met een aantal eisen. Wanneer niet aan deze eisen wordt voldaan, zal er ook niet worden gegund. Volgens hem zal er weinig keuze zijn in de soorten warmtebronnen, maar dat moet nog blijken. Elke wijziging in de eisen kan het risico met zich meebrengen dat bedrijven ervan uitgaan dat zij aan de aanbestedingseisen hebben voldaan en dat hen daarom de opdracht gegund zal worden. Hiermee zou een voorgenomen gunning niet doorgaan, met alle gevolgen van dien. De raadsbrief is op 26 april 2024 verstuurd, en wat er mogelijk is binnen de aanbesteding, staat in die brief. De beoogde contractduur is 40 jaar tussen de gemeente en de marktpartij, en beide partijen zijn aan die afspraken gehouden. Alles wat buiten deze afspraken moet gebeuren, zal heronderhandelingen vereisen, met alle gevolgen van dien. De toezegging dat er geen fossiele brandstoffen gebruikt worden, staat al in de stukken en wordt door de wethouder nogmaals bevestigd. De betaalbaarheid voor de gebruiker is een van de eisen in de aanbesteding. Het voorliggende voorstel gaat over de aansluitplicht en niet over de aanbesteding, want die termijn is al gepasseerd. Het systeem is gefaseerd en kan ook in kleine delen worden uitgevoerd. De kleinste mogelijkheid is al rendabel bij 800 woningen. Netcongestie is er al en dat is ernstig. De wethouder denkt aan een Merwede-achtige oplossing waarbij zware aansluitingen tijdens piekmomenten het systeem niet gebruiken, zodat de kleinere aansluitingen er wel gebruik van kunnen maken. Dat is een hele puzzel. Het noodscenario zou een tijdelijke aggregaten zijn, want mensen in de kou laten zitten is nog erger. De aanbesteding loopt, en na de concessie kan het gesprek gevoerd worden over een overgang naar een publiek warmtebedrijf. De wethouder geeft aan dat een concessiegesprek altijd mogelijk is, maar dat dit waarschijnlijk niet kosteloos zal zijn.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) begrijpt dat zij nu te laat zijn, maar neemt aan dat het publiek warmtebedrijf wel een onderwerp van gesprek is geweest vóór de aanbesteding. Zij vraagt de wethouder kort toe te lichten welke afwegingen hiervoor zijn gemaakt.

Wethouder Eerenberg wil hier kort over zijn omdat de plannen voor een publiek warmtebedrijf onvoldoende ontwikkeld waren om deze in de concrete bouwplannen mee te nemen.
Mevrouw Heijne (GroenLinks) snapt de uitleg wel, maar vindt het vreemd dat het in het warmteplan van de Zuylense Vecht wel expliciet is opgenomen.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat er bij de Zuylense Vecht ook een brief is gestuurd waarin werd aangegeven dat een aantal van de wensen niet uitgevoerd konden worden. In Papendorp moesten gewoon 3.600 woningen gebouwd worden en het denken over een publiek warmtebedrijf was toen nog niet voldoende gevorderd om een verdere stap in de bouw te kunnen zetten. De wethouder is het eens dat er naar een publiek warmtebedrijf toegewerkt moet worden, maar hij is ook van mening dat er nog veel vragen liggen over het publiek warmtebedrijf. Wat betreft de alternatieve manier van warmte moet de VVD inderdaad 'of' lezen: het is óf de afstand, óf een alternatieve manier. De wethouder moet nog even nadenken over de tweede vraag van de VVD. In zekere zin wordt er gevraagd om een geïntegreerd systeem, dat is ook onderdeel van de aanbesteding. Het moet een netbewust ontwerp zijn, en dat nodigt het warmtebedrijf juist uit om te kijken of elektra en warmte aan elkaar gekoppeld kunnen worden. De wethouder gaat zien waar de markt mee komt.

Mevrouw Passier (Volt) hoort in het antwoord dat het de wens van het college is dat het een geïntegreerd systeem gaat worden.

Wethouder Eerenberg ziet geïntegreerde systemen als het einddoel, en hier is het als uitdaging gesteld. Omdat hier de woningen echt gebouwd moeten worden, was het nog even de vraag wat er zou gebeuren wanneer de markt niet met een geïntegreerd systeem zou komen. Hij hoopt dat er iets moois uit de markt komt. Wat betreft het alternatief is het heel zwart-wit wat de wethouder betreft, omdat het alternatieve systeem aan alle eisen moet voldoen die het collectieve systeem ook heeft, en dus ook moet kunnen koelen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de wethouder bereid is dit aan te passen, omdat hij het vreemd vindt dat er bij een alternatief gevraagd wordt om koeling aan te leggen, terwijl mensen dat niet noodzakelijk vinden en het onnodig energie verbruikt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat het wel genuanceerder blijkt te zijn, want het systeem moet ook net zo duurzaam zijn. Dit zou een escape kunnen zijn om geen koeling aan te hoeven leggen, omdat een airco minder duurzaam is.

Gemiste antwoorden

De heer Te Hoonte (VVD) miste het antwoord op de vraag of er achtervang van de stadsverwarming noodzakelijk was, zoals die in Leidsche Rijn Centrum ook is.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hier nu nog niets ligt.

De heer Te Hoonte (VVD) verduidelijkt zijn oorspronkelijke vraag. Hij wilde weten of aansluiten op het bestaande stadsverwarmingsnet echt niet is toegestaan en of de gemeente zich daarmee niet in de problemen brengt wanneer uit de berekening blijkt dat dit toch nodig is.

Wethouder Eerenberg waardeert de heer Te Hoonte om zijn scherpte. Hij wil dan ook graag een juist antwoord geven, maar weet niet precies wat dit betekent voor het alternatief. De wethouder wil daarom graag even schorsen om dit verder uit te zoeken.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het niet om het alternatief gaat. Hij stelt dat 95 procent van de dagen wordt afgedekt en dat er nog een paar dagen overblijven waarop mensen het koud zouden kunnen hebben. Hij vraagt of de uitsluiting van stadsverwarming wel echt nodig is.

De voorzitter merkt op dat dit een erg technische vraag is.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat het antwoord ook per mail, voorafgaand aan de vaststelling, gegeven mag worden, omdat het achteraf inderdaad een erg technische vraag blijkt te zijn.

De voorzitter stelt vast dat de vraag op deze wijze beantwoord zal worden.
Wethouder Eerenberg vraagt of dan de route van de technische vraag gevolgd moet worden.

Tweede termijn

De voorzitter constateert dat er geen vragen zijn voor de tweede termijn.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) merkt op dat er nog gekeken moet worden naar de doorgeleiding naar de raad. Wat haar betreft kan het als A punt naar de raad.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat hij het op tijd aan zal geven wanneer de technische vraag aanleiding is om er een B punt van te maken.

De voorzitter constateert dat het als A punt naar de raad kan.

Toezegging
Wethouder Eerenberg heeft geen formele toezeggingen gedaan als alleen de technische vraag.

De voorzitter schorst de vergadering voor twee minuten voor een woordvoerderswissel.

8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024

Mededelingen
De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen
De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de fracties van de PvdA, GroenLinks, CDA, Partij voor de Dieren, Bij1, VVD en Denk de Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 willen agenderen voor de commissie EDVW. Wat de fracties van PvdA, GroenLinks, CDA, Partij voor de Dieren, Bij1 en Denk betreft moet er een verhuurdersvergunning worden ingevoerd om te sturen op betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit van de particuliere huursector. De fracties signaleren enkele misstanden in de huurmarkt die met de verhuurdersvergunning kunnen worden aangepakt:

- Momenteel is het de verantwoordelijkheid van bewoners om bezwaar te maken tegen te hoge huurprijzen terwijl dit met de vergunning vooraf kan worden geregeld.
- Er is nu geen mogelijkheid om te sturen op fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten terwijl dit via de vergunning kan worden geëist.
- Er zijn louche huisjesmelkers actief als Utrechtse verhuurder terwijl middels een BIBOB-toets deze mogelijk geweerd kunnen worden.
- Er nu pas op kwaliteit (incl. onderhoud) kan worden gestuurd wanneer de bouwveiligheid in gevaar is, terwijl met de vergunning vooraf een onderhoudsplan kan worden gevraagd.

De fracties willen in debat over deze misstanden en de mogelijke oplossingen hiervoor. De PvdA zal het voorstel doen voor het invoeren van de vergunning. Het CDA wil in debat over hoe het zich verhoudt tot landelijke regels en beleidsontwikkelingen. De fractie van GroenLinks wil graag enkele opmerkingen plaatsen bij de discriminatiemonitor. Daarnaast wil de VVD het woord voeren over verschillende onderwerpen uit de brief.

Eerste termijn

De heer Stam (PvdA) is van mening dat goed huren een fundamenteel recht is, waarbij gereguleerde huurprijzen, vaste huurcontracten, gereguleerde servicekosten, een verbod op intimidatie en contracten in de taal van de huurder op papier staan. Hij ziet dat de regels nog veel te vaak tekortschieten. Hij is van mening dat iedereen wel een verhaal kent over huurmisstanden, binnen zijn eigen fractie zijn er al vier leden die te maken hebben gehad met huisjesmelkers. Huurders zijn vaak op zichzelf aangewezen, terwijl zij kwetsbaar zijn en hun rechten niet kennen of de energie niet hebben om de strijd aan te gaan. Voordat er een uitspraak komt, moet er eerst naar juridische middelen gezocht worden, en dit kan maanden duren, terwijl je in die tijd in een woning zit met een huisbaas waarmee je ruzie hebt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat er een huurteam is.

De heer Stam (PvdA) bevestigt dit, maar geeft aan dat zij geen uitspraken kunnen doen, enkel zaken kunnen begeleiden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt wat dan het probleem is, aangezien huurders volgens hem overal terecht kunnen.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat het ongelofelijk lastig is wanneer je kwetsbaar bent en dat het maanden kan duren voordat er een uitspraak is. Een student uit Sittard, bijvoorbeeld, gaat niet zomaar naar het huurteam stappen omdat hij vindt dat hij te veel huur betaalt; hij is bang geïntimideerd te worden en zou dan mogelijk iedere dag van Sittard naar Utrecht moeten reizen wanneer hij zijn woning verliest.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat mensen gewoon hun recht kunnen halen bij diverse loketten. Hij wil de data zien waaruit blijkt dat huurders kwetsbaar zijn en hun recht niet kunnen halen.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat vijftig procent van de particuliere woningen die in het sociale segment zouden vallen, te duur verhuurd worden. Bij het middensegment zou het om eenderde gaan. Wanneer deze mensen hun recht niet krijgen, dan weet de heer Stam niet waar de heer Bos naar zoekt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) kent de cijfers niet dat vijftig procent van de sociale huurwoningen in particulier bezit een te hoge prijs heeft.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat dit is onderzocht door een landelijk onderzoeksbureau en hij ziet geen reden om aan te nemen dat het in Utrecht anders is. Het huurteam dat aanwezig was bij de RIB gaf ook hetzelfde aan. De mensen in de meest kwetsbare positie worden uitgebuit, zoals internationals die hun rechten niet kennen en arbeidsmigranten die in kippenhokken worden geplaatst. Huurders zijn op zichzelf aangewezen en moeten zelf de stap zetten naar handhaving, en hij vindt dit niet goed voor iets zo basaals als een woning. De PvdA wil van een ongereguleerde woningmarkt terug naar volkshuisvesting. Wanneer de gemeente een stap wil zetten voor de 100 duizend bestaande huurders, dan moet volgens hem het vergunningensysteem worden ingezet. Dit plaatst de verantwoordelijkheid bij de verhuurder en de gemeente.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat het verschil is tussen de manier waarop het nu gaat en de volkshuisvesting, anders dan alleen de naam.

De heer Stam (PvdA) wil dat de huur gereguleerd wordt en dat er kaders worden geschept, zodat er niet alleen regels zijn, maar dat deze ook daadwerkelijk worden gehandhaafd. Deze staan nu alleen op papier en in de praktijk hebben veel huurders er niets aan.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten wat er precies gehandhaafd wordt.

De heer Stam (PvdA) benoemt dat maximale huurprijzen, het hebben van een onderhoudsplan, het tegengaan van intimidatie en discriminatie zaken zijn die bij wet geregeld zijn, maar die nog tekortschieten in de praktijk.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat dit allemaal in Den Haag al geregeld is en dat er dus niets verandert.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat het in de gemeente Den Haag inderdaad goed geregeld is. In de wijken waar vaak te hoge huren werden gevraagd, is de vergunning ingevoerd. Hierdoor hebben arbeidsmigranten nu een aparte slaapkamer.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat het grootste deel van de huur onder de vrije sector valt en hij vraagt hoe de heer Stam het duidt dat er 100 duizend huurders zouden zijn die een loer worden gedraaid door pandjesbazen.

De heer Stam (PvdA) heeft niet aangegeven dat de vergunning niet voor de vrije sector geldt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de PvdA aanleiding heeft om te denken dat mensen die in de vrije sector wonen, geïntimideerd, afgeperst of lastiggevallen worden, en waar de onderzoeken hiernaar te vinden zijn.

De heer Stam (PvdA) geeft een voorbeeld van Rotterdam, waar de vergunning is ingevoerd. Daar waren veel woningen geliberaliseerd en na de invoering bleek dat sommige woningen helemaal niet in de vrije sector thuishoorden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat er maar met landelijke cijfers en gegevens van andere gemeenten geschermd wordt. Hij ziet geen aanleiding om te denken dat dit in Utrecht ook zo zou zijn.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat er zeker wel misstanden zijn in Utrecht. De huurmarkt in Utrecht is wat hem betreft niet anders dan in andere delen van Nederland.

Mevrouw Krul (PvdD) heeft een punt van orde omdat zij moeite heeft met de manier waarop het debat verloopt. In de stukken is namelijk te zien dat wat de heer Stam noemt, wel degelijk de juiste cijfers zijn. Zij heeft moeite met het debat waarbij deze feiten steeds in twijfel worden getrokken. Wat haar betreft is het de eigen verantwoordelijkheid van de leden om de stukken te lezen.

De voorzitter kan niet oordelen of de stukken gelezen zijn. Hij heeft de oproep gehoord.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) heeft een ander punt van orde omdat sommige raadsleden steeds zaken buiten de microfoon om roepen en dit storend is.

De voorzitter verzoekt de raadsleden om dit niet te doen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het punt van de PvdD geen punt van orde. Hij vindt dat de heer Bos vrij is een andere mening te hebben over de stukken. Wel zou hij kunnen leven met kortere antwoorden en vragen.

De voorzitter heeft de oproepen gehoord.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is benieuwd, omdat het CDA ook geïnteresseerd was in de mogelijkheden van een dergelijke vergunning, wat er volgens de PvdA de afgelopen jaren is gebeurd in de aanpak van huisjesmelkers.

De heer Stam (PvdA) vindt dat er al heel veel is gebeurd en dat de vergunning de stok achter de deur is. Het ideaalbeeld is om het zo groot en breed mogelijk op te zetten met extra handhavingscapaciteit. Het kan ook op kleine schaal worden ingevoerd, zodat er gezegd kan worden dat een pandjesbaas zijn vergunning kwijtraakt en niet meer in Utrecht kan verhuren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil gewoon zien dat het college de huisjesmelkers aanpakt en niet dat het slechts een stok achter de deur is. Zij ziet dat er ook heel veel goede huisbazen zijn, maar merkt op dat het college alleen maar alles dichtzet en overal sociale huur van maakt. Dit vindt zij zonde en zij begrijpt niet waarom het groots en meeslepend moet.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat dit de reden is waarom het maar een lichte toets is. Het hoeft ook maar één keer aangevraagd te worden. Het hele vergunningensysteem gaat op basis van vertrouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het daar niet mee eens, omdat de stok achter de deur in de vorm van de leefbaarheidstoets niet voor niets is afgeschaft. Het CDA heeft eerder een voorstel gedaan om een melding op de woning te maken en niet op naam van de huurder. Zij vraagt of de heer Stam ziet dat dit zou kunnen helpen bij het opsporen van huisjesmelkers.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat dit eigenlijk het voorstel is zoals minister De Jonge het heeft voorgesteld, en het groots opzetten is het ideaalbeeld. De meeste particuliere verhuurders zullen er geen last van hebben, maar de veelplegers worden aangepakt. In Rotterdam heeft de invoering van de vergunning geleid tot een gemiddelde huurverlaging van 490 euro per maand. En notoire huisjesmelkers konden hierdoor worden geweerd. In Den Haag is er gehandhaafd om arbeidsmigranten te beschermen, zodat zij een contract kregen in hun eigen taal, los van hun arbeidscontract.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het een mooie opsomming van de PvdA, maar hij leest in de brief een hele opsomming van het college waarin zij andere voorbeelden van steden geven om het juist niet in te voeren. Hij is benieuwd hoe de PvdA oordeelt over de aanpak van de wethouder, die immers van dezelfde partij is.

De heer Stam (PvdA) merkt op dat de PvdA heel dualistisch is en dat het niet had uitgemaakt welke wethouder er had gezeten. De PvdA is voorstander van dit vergunningensysteem, dat overigens door een CDA-wethouder is ingevoerd.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat de wethouder als taak heeft om de volkshuisvesting naar een ander niveau te brengen. Deze wethouder komt met een brief waarin wordt aangegeven dat hij de vergunning niet wil invoeren, terwijl de PvdA dat wel wil.

De heer Stam (PvdA) begrijpt de brief wel, omdat er een verschil is tussen invoering in de hele stad en invoering in een wijk waar de nood het hoogst is.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat de conclusie is van de PvdA wanneer de wethouder de vergunning niet toevoegt als maatregel.

De heer Stam (PvdA) vindt het voorbarig en wil eerst het antwoord van de wethouder afwachten. Zijn verzoek is om de vergunning toe te voegen aan de gereedschapskist.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) begrijpt niet waarom de PvdA deze maatregel vraagt, terwijl er alle ruimte is om huisjesmelkers aan te pakken. Deze maatregel is volgens hem totaal overbodig.

De heer Stam (PvdA) vindt de maatregel helemaal niet overbodig. Hij staat aan de kant van de huurders en wil hen verlossen van de verantwoordelijkheid om zelf voor hun rechten op te komen. Hij wil dat de gemeente en de verhuurders samen de verantwoordelijkheid moeten dragen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dit de omgekeerde wereld, omdat het ook een verantwoordelijkheid van de huurders zelf is. Hij is van mening dat in het voorbeeld van de Ravellaan de huurders ook wisten dat ze tekenden voor een periode van tien jaar.

De voorzitter merkt op dat het later nog over de Ravellaan zal gaan.

De heer Stam (PvdA) ziet vaak genoeg dat mensen hun rechten niet kennen omdat het contract niet in hun taal is geschreven. Daarnaast zijn de contracten vaak niet compleet omdat de contactgegevens van het huurteam ontbreken en andere verplichte punten niet zijn opgenomen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat het recht kan worden afgedwongen als er niet wordt voldaan aan de wettelijke eisen. De huurder wordt niet serieus genomen en de gemeente wordt gevraagd de verantwoordelijkheid over te nemen.

De heer Stam (PvdA) is verbaasd dat er zo gedacht wordt en dat de schuld bij de huurder wordt gelegd. Hij is van mening dat de heer Bos het slachtoffer beschuldigt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) herkent de zorgen van de heer Stam en is benieuwd of het in de steden die als voorbeeld genoemd worden een mix van maatregelen is geweest die voor de verbetering hebben gezorgd, of dat het alleen door de verhuurdersvergunning is gekomen.

De heer Stam (PvdA) ziet dat dit heel verschillend is. Arnhem heeft het groots en meeslepend gedaan, maar Leiden en Rotterdam hebben het klein aangepakt en enkel de vergunningstoets ingevoerd.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wilde niet weten hoe het toegepast werd, maar meer of de verbetering terug te leiden is naar de vergunning, of dat er nog andere factoren meespeelden.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat het in Rotterdam wel te herleiden was, omdat de vergunning daar voor de Wet op de betaalbare huur is ingevoerd. Het punt is dat de PvdA wil beginnen in de wijk waar het hard nodig is. In de wijken waar een groot deel van de huurwoningen particulier bezit is, staat ook de leefbaarheid vaak onder druk. Daarom lijkt het hem logisch om daar te beginnen. De PvdA ziet nog te vaak een gat tussen de huurrechten die op papier staan en de werkelijkheid, en wat hem betreft kan het vergunningensysteem volledig gedekt worden uit de leges.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gelezen dat de leges helemaal niet gebruikt mogen worden voor de handhaving, dus volgens haar is dat helemaal niet haalbaar.

De heer Stam (PvdA) legt uit dat de vergunningsaanvraag en de controle betaald kunnen worden uit de leges. De handhaving daarna brengt extra kosten met zich mee en dat vraagt politieke besluiten, die dan door het nieuwe college gemaakt moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het handig om in sommige buurten gebruik te maken van het systeem, maar hij vindt het wel vreemd dat het uit de leges wordt gehaald. Dit geeft een verschil tussen de wijken. Hij vraagt of de PvdA ook ziet dat dit vreemd is en dat er mogelijk toch financiële middelen voor gezocht moeten worden.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat de regel zo is opgezet dat het niet in de hele stad mag worden ingevoerd. De algemene verhuurvergunning mag alleen worden ingevoerd in buurten waar veel particuliere huur is en waar het de leefbaarheid zou bevorderen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het goed dat het op deze manier wordt ingevoerd. Het gaat hem er vooral om of het fair is om de vergunning uit de leges te betalen.

De heer Stam (PvdA) weet dat de leges in de meeste steden 250 euro kosten en dat vindt hij niet veel voor huisbazen om dan voor altijd in Utrecht te mogen verhuren.

De heer Te Hoonte (VVD) begrijpt dit soort bedragen, maar hij is van mening dat het zou moeten leiden tot minder beroep op buurtteams, waardoor er ook middelen gevonden kunnen worden binnen het gemeentelijk apparaat.

De heer Stam (PvdA) hoopt dat de heer Te Hoonte hierin gelijk heeft. Hij kan zich ook voorstellen dat er meer handhaving nodig is, omdat het gat tussen recht en werkelijkheid zo groot is.

De heer Claasen (GroenLinks) is voorstander van dit instrument omdat er genoeg te doen is op de markt in Utrecht. Hij vindt het jammer dat er geen conclusie uit de discriminatiemonitor is gekomen. Hij vraagt of het college van mening is dat er met meer waarnemingen wel tot een conclusie te komen is, of dat er andere methodologieën gebruikt kunnen worden om wel tot een uitkomst te komen. Hij heeft al begrepen dat de wethouder er niet onwelwillend tegenover staat en daarom wil hij ook weten wanneer de wethouder denkt de raad hierover te kunnen informeren.

Mevrouw Krul (PvdD) hoopt dat het niemand ontgaan is dat het onderzoek over discriminatie op de Utrechtse woningmarkt niet genoeg resultaat heeft opgeleverd omdat er niet voldoende

woningen beschikbaar waren om dit te testen. Dit laat ook de schaarste op de woningmarkt zien. Vaak is men al blij een woning te kunnen vinden, laat staan dat zij gaan klagen. De angst voor een slechte verhouding met de verhuurder neemt toe en die angst is een grote drempel. Door de bewijslast aan de kant van de verhuurder te leggen via de verhuurdersvergunning kan dit een oplossing zijn. De PvdD sluit zich aan bij de PvdA en GroenLinks in de opvatting dat dit een goed instrument zou zijn voor de gemeente. Het aantal meldingen na invoering van de Wet goed verhuurderschap is gestegen, zo blijkt uit de monitor. Veel van de klachten hebben te maken met dreiging en intimidatie, en lang niet alle klachten leiden tot gevolgen voor de verhuurder. De druk op de huurder neemt toe door de vraag om een huurdersverklaring. Huurders zijn bang om procedures te starten en dat ziet de PvdD ook terug in de rapportage van het huurteam en onderzoeken over intimidaties die door de gemeente zelf in 2021 zijn uitgevoerd. In zestig procent van de gevallen is de situatie na de vervolgstappen gelijk gebleven of verslechterd. De huidige maatregelen zijn niet voldoende, en dat blijkt ook uit gesprekken die de PvdD met het huurteam heeft gevoerd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt de onderzoeksresultaten niet representatief voor de markt. Hij vraagt of de PvdD het eens is dat dit slechts het topje van de ijsberg is onder alle huurders en dat er geen conclusies aan verbonden kunnen worden.

Mevrouw Krul (PvdD) is het hier niet mee eens omdat zij drie of vier verschillende stukken aanhaalt om aan te tonen dat het wel een probleem is. Naar haar mening refereert de heer Bos enkel aan de discriminatiemonitor. Zij snapt de koppeling van resultaten niet.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat het huurteam geen totaaloverzicht heeft van de bewegingen op de particuliere huurmarkt. Hij vraagt of de PvdD het niet voorbarig vindt om nu al de conclusie te trekken.

Mevrouw Krul (PvdD) vindt dit niet. Het huurteam heeft in 90,3 procent van de woningen die zij hebben bezocht geconstateerd dat er sprake is van enige vorm van huurrechtschendingen. Al hebben zij niet alle woningen gecheckt, dan nog kan wat haar betreft de conclusie getrokken worden dat er in bijna alle gevallen sprake is van een bepaalde schending van het huurrecht. De maatregelen zijn niet voldoende en dat blijkt uit de jaarrapportages en de gesprekken met het huurteam. Het huurteam gaf ook aan het te druk te hebben met al het werk dat zij doen voor meerdere gemeenten, en dat is ook terug te zien aan het aantal gestarte procedures. De PvdD vraagt of de wethouder de zorgen deelt dat een vervolgstap maar voor een klein deel van de huurders met problemen mogelijk is, en welke mogelijkheden de wethouder ziet om dit percentage te verhogen. De PvdD ziet dat makelaars tijdens de mystery-calls zich er wel van bewust zijn dat discriminatie verboden is, maar dat dit de keuze is van de verhuurder en dat zij het derhalve wel faciliteren. Deze conclusie is pijnlijk en het is zorgwekkend om te constateren dat zij niet bang zijn voor de consequenties. Hier zijn kwetsbare, gemarginaliseerde groepen de dupe van. De PvdD kan dit niet accepteren en zij vragen de wethouder om alles op alles te zetten om discriminatie tegen te gaan en ervoor te zorgen dat deze arrogante houding ten opzichte van de discriminatieregels stopt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) was in eerste instantie voorstander van de invoering van de verhuurdersvergunning omdat zij van mening was dat het helpend zou zijn. Het CDA heeft echter de antwoorden van het college gelezen en kan zich ook vinden in de bezwaren. Wanneer de vergunning er toch komt, wil het CDA dat het een lichte variant wordt die aansluit bij de landelijke wetgeving. Daarnaast moet de gemeente ook geld regelen voor de handhaving ervan. Het CDA vindt het belangrijk dat huisjesmelkers worden aangepakt en dat mensen het huurteam weten te vinden. Ook moet het mogelijk zijn dat mensen een melding kunnen doen op hun huis. In 2021 heeft het CDA vragen gesteld over de aanpak van louche verhuurmakelaars en zij wil weten hoe het daar nu mee staat. Het CDA blijft ervoor pleiten om de leefbaarheidstoets opnieuw in te voeren.

De heer Stam (PvdA) vraagt of het voor het CDA duidelijk is dat een verhuurmakelaar ook een vergunning aan zou moeten vragen wanneer de vergunning wordt ingevoerd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat er nog geen verhuurdersvergunning klaar ligt. Voor haar gaat het over de dubbele bemiddelingskosten. Daar zijn in 2021 vragen over gesteld en daarvan wil zij weten hoe het ermee staat.

De heer Stam (PvdA) steunt de oproep van het CDA omdat in de wet staat dat verhuurmakelaars ook genoemd worden naast de verhuurders. Hij wil weten of het CDA mee wil kijken naar een lichtere versie van de vergunning.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is daartoe bereid voor bepaalde wijken. Anderzijds verwacht zij dan wel dat de PvdA ook rekenschap geeft van de zwaktes in de vergunning.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) kent de situatie van twaalf jaar geleden waarbij een makelaar dubbele kosten rekende, maar verder heeft hij geen enkel signaal dat er nu nog dubbele nota's worden gestuurd. Hij wil weten of hier cijfers over zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft wel voorbeelden gezien van hoge servicekosten, waar de heer Bos zelf ook aandacht voor heeft gevraagd. Toen zijn er schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van een artikel in het AD. Wanneer de heer Bos er behoefte aan heeft, kan zij het stuk toesturen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het interessant dat er over cijfers van een paar jaar geleden wordt gesproken, maar hij merkt op dat er sindsdien ook zaken veranderd zijn. Hij vraagt of er sprake is geweest van verhuurders die behoorlijke aanpassingen hebben moeten doen in de prijs, en of dat niet te herleiden is naar de verhuurvergunning. Hij vraagt of het CDA dit herkent.

Mevrouw Zwinkels (CDA) begrijpt de heer Bos niet helemaal, maar zij ziet dat er genoeg aanleidingen is geweest om landelijk aan de slag te gaan met de Wet betaalbare huur. Dit is een uitvloeisel daarvan. Bij elk instrument moet de afweging gemaakt worden of het haalbaar is voor de gemeente of dat het beter is om de capaciteit elders in te zetten om de woningnood aan te pakken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) doelde op de Wet betaalbare huur, die de prijsverlagingen heeft veroorzaakt. Dit heeft er ook voor gezorgd dat een aantal woningen is teruggekeerd naar de sociale huur, of dat de kwaliteit van woningen is verhoogd. Vanuit dat perspectief lijkt een vergunning overbodig volgens de heer Bos, en hij wil weten of het CDA dit ook erkent.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil dat het beleid in lijn is met de landelijke maatregelen. De Wet betaalbare huur heeft inderdaad al een aantal effecten opgeleverd. Zij heeft ook voorbeelden gezien van verhuurders die snel een aantal zaken toevoegden om maar in de vrije sector te kunnen verhuren, en dat vindt zij belachelijk. Zij vindt het schadelijk dat er verhuurders zijn die het systeem proberen te omzeilen.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) wil huizen voor verhuur en niet voor winst, maar op nog te veel plekken in Utrecht is dit niet het geval en maken verhuurders misbruik van de crisis. De gemeente legt de verantwoordelijkheid voor misstanden bij de huurders. Huurders moeten zelf een melding maken en dit is vaak lastig. Het college stelt dat het eenvoudig zou moeten zijn om een melding te maken bij het huurteam. In de praktijk spelen angst of pesterijen hierbij echter een grote rol. Het college stelt ook dat er een advocaat ingeschakeld kan worden, maar niet iedereen heeft rechtsbijstand en bij een verloren zaak lopen huurders het risico een deel van de kosten voor eigen rekening te moeten nemen. Niet iedereen is op de hoogte van waar zij terecht kunnen bij misstanden. Daarnaast wordt er volgens BIJ1 niet langdurig gecommuniceerd naar huurders hierover. Zij wil weten welke mogelijkheden de wethouder ziet om deze communicatie uit te breiden. Huurders betalen veel te hoge huurprijzen en dit moet niet achteraf, maar preventief vooraf worden aangepakt, vindt BIJ1. Hiervoor is structurele samenwerking tussen de gemeente en het huurteam nodig. Zij vraagt of de wethouder kan toezeggen een proactieve aanpak te implementeren door, na vaststelling van een overtreding, ook andere woningen van dezelfde verhuurder te controleren. Commerciële bedrijven doen dit al en sturen mensen een brief met een indicatie van de te veel betaalde huur en bieden hulp aan. Dit is een dienst die het huurteam gratis aanbiedt. De opkomst van deze commerciële bedrijven is wat BIJ1 betreft zeer ongewenst. Zij wil weten of de wethouder deze mening deelt en welke maatregelen hij neemt om huurders hiervoor

te beschermen. Discriminatie komt nog veel voor in de samenleving en hier moet krachtig tegen opgetreden worden, en dat geldt ook voor woondiscriminatie. Het is positief dat hier jaarlijks onderzoek naar wordt gedaan. BIJ1 vindt het jammer dat de onderzoeksresultaten in de raadsbrief anders worden geïnterpreteerd. Het feit dat verhuurmakelaars tijdens de mystery-calls het verzoek als discriminerend bestempelen, betekent niet dat er minder gediscrimineerd wordt. Mevrouw Oul Fakir vindt het zorgwekkend dat 91 procent van de makelaars niet tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee indirect meewerkt aan discriminatie. Hoewel inzicht in de omvang van het probleem noodzakelijk is, zou inmiddels duidelijk moeten zijn dat woondiscriminatie een serieus probleem vormt. Hierom moet er ingezet worden op een krachtigere aanpak.
Zij vraagt de wethouder wat er met de onderzoeksresultaten is gedaan en of de verhuurmakelaars aangesproken zijn of educatieve maatregelen aangeboden hebben gekregen. Ook wil zij weten of de gemeente de bevindingen uit het onderzoek overneemt, welke maatregelen de gemeente gaat nemen en of zij een rol ziet voor Artikel 1. De Wet goed verhuurderschap stelt dat verhuurders op basis van criteria moeten worden geselecteerd, maar de wet stelt niet welke criteria dit zouden moeten zijn. Zij vraagt of de gemeente deze criteria kan vaststellen zodat er beter kan worden gehandhaafd wanneer verhuurders zich hieraan moeten houden. Mevrouw Oul Fakir vraagt waarom de bewustwordingscampagne woondiscriminatie van 2023 geen terugkerende campagne is. Structurele aandacht voor discriminatie is essentieel om meer bewustwording te realiseren. Verder sluit BIJ1 zich aan bij de PvdA over de verhuurvergunningen.

De heer Usta (DENK) vindt dat iedereen een eerlijke kans moet krijgen op een woning en dat dit nog niet altijd gebeurt. De realiteit is dat huurders te maken hebben met hoge huurprijzen, intimidatie en discriminatie. Dit is onacceptabel en DENK heeft zich hier vanaf het begin hard voor gemaakt. Zij hebben de gemeente opgeroepen met motie M136 om praktijktesten uit te voeren om zo de discriminatie te meten. Dankzij deze motie zijn er stappen gezet en worden de testen periodiek gemonitord. De Wet goed verhuurderschap is een goede stap in de juiste richting, maar DENK vindt dat de gemeente meer moet doen om ervoor te zorgen dat huurders eerlijker worden behandeld. Uit de rapportage blijkt dat er meldingen binnenkomen van misstanden. Helaas zijn de huidige maatregelen niet voldoende en dit geeft een verkeerd signaal af: verhuurders komen er te makkelijk mee weg. DENK pleit voor meer handhaving, meer capaciteit voor het huurteam, actieve opsporing van foute verhuurders, en hij wil weten of de wethouder dit kan toezeggen. Verhuurmakelaars willigen discriminerende verzoeken van verhuurders in. Dit is uitsluiting en past niet in een inclusieve stad als Utrecht. DENK stelt strenge controles op discriminatie voor, zoals verplichte screening van verhuurders en makelaars, hogere boetes en strengere sancties, een openbare zwarte lijst, snelle klachtenprocedures, grotere bekendheid van meldpunten, verplichte antidiscriminatietrainingen, een eerlijke verhuurverklaring, een publieke lijst voor eerlijke verhuurders en makelaars, en meer controle op de woningtoewijzing. Hij wil de wethouder nog wel een nadere toelichting geven wanneer hij verdere uitleg wenst. Hij vraagt een toezegging van de wethouder en erkent dat wellicht een aantal van deze maatregelen al wordt toegepast, maar waar mogelijk kunnen deze worden aangevuld. Verder is DENK tegen de Bibob-toetsing omdat deze volgens hen cruciale punten raakt, zoals schending van de privacy en rechtszekerheid, hoge administratieve kosten, langdurige procedures, risico op willekeur, oneerlijke behandeling, dubbele bestraffing, beperkte effectiviteit en het afschrikken van eerlijke ondernemers.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is benieuwd naar de Bibob-toets omdat het college juist aangeeft dat hiermee huisjesmelkers kunnen worden geweerd. Zij wil weten waarom DENK hiertegen is.

De heer Usta (DENK) heeft de punten opgesomd waarom DENK hiertegen is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of DENK daarmee het risico wil lopen dat er meer huisjesmelkers in Utrecht komen.

De heer Usta (DENK) vindt dit een verkeerd beeld. DENK wil juist voorkomen dat eerlijke ondernemers worden afgeschrikt door de toets.

Mevrouw Zwinkels (CDA) snapt niet waarom het oneerlijk is. De maatregelen die DENK vraagt zouden ook een drempel kunnen vormen voor een ondernemer.

De heer Usta (DENK) stelt dat ondernemers gestraft kunnen worden door associatie met derden en dat criminele netwerken de toets kunnen omzeilen. De toets is wat hen betreft niet effectief en gebaseerd op willekeur.

De heer Stam (PvdA) vraagt of de heer Usta inziet dat de Bibob-toets juist kan helpen tegen huisjesmelkers.

De heer Usta (DENK) snapt de reactie van de PvdA, maar benadrukt dat het een valide toets moet zijn, aangezien zij een verkeerde ervaring hebben gehad met de Bibob-toets.

De heer Stam (PvdA) vraagt of DENK voor de vergunning is, maar tegen de Bibob-toets die daarbij uitgevoerd wordt.

De heer Usta (DENK) zegt dit niet.

De heer Stam (PvdA) vraagt of DENK voor- of tegenstander is van de vergunning om huisjesmelkers aan te pakken vanwege slecht onderhoud in Overvecht.

De heer Usta (DENK) is tegen de vergunning. Over het achterstallig onderhoud in Overvecht heeft DENK zelf een RIB en een agendapunt ingediend.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat de Bibob-toets er gewoon is en aan allerlei regels voldoet. Hij is van mening dat deze als middel gebruikt moet kunnen worden.

De heer Usta (DENK) vindt dat de Bibob-toets niet goed is omdat de bevindingen deels subjectief zijn. Hij wil niemand benadelen met een niet-valide toets.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of DENK de huurders wil beschermen.

De heer Usta (DENK) wil zeker de huurders beschermen en wacht de reactie van de wethouder af op al zijn voorstellen. Hij wil hiermee onterechte benadeling voorkomen.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat een onderliggend punt is dat geld altijd een weg naar de bovengrond zoekt, bijvoorbeeld in vastgoed. Hij vindt het fijn dat de gemeente de middelen heeft om criminelen te bestraffen, zodat huurders niet terechtkomen bij mensen die op een criminele manier hun geld hebben verdiend.

De heer Usta (DENK) pleit ook voor het straffen van criminelen. Het gaat hier enkel over de Bibob-toets en niet over het bestraffen van mensen. Hij wil ook naar andere mogelijkheden kijken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) begrijpt het standpunt van DENK omdat er ook mensen benadeeld worden waarvoor totaal geen aanleiding is. De toets beslaat het hele netwerk rondom de persoon. Hij vindt het te ver gaan dat iemand geen huizen zou mogen verhuren omdat er ergens een link is te leggen met iemand die in het verleden heeft vastgezeten. Hij neemt aan dat DENK zich hierin herkent.

De heer Usta (DENK) is het hiermee eens en heeft die associatie met derden ook genoemd. Hij wil kijken naar een passendere toets.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft een korte inbreng in het kader dat het debat ook nog zal volgen bij de woonvisie. De VVD kan zich vinden in de invulling van de verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap door het college. De VVD vindt echter dat het college de vrijwillige onderdelen iets te gemakzuchtig terzijde schuift. Er wordt aangegeven dat er geen geld is voor een gebiedsgerichte invulling van de vergunning, terwijl dit ooit in de begroting is opgenomen. Het is voor de VVD dan ook onduidelijk waar dit geld is gebleven. Het middel zou wat de VVD betreft wel in de gereedschapskist moeten zitten om excessen in bepaalde wijken aan te kunnen pakken. Hij wil weten waarom het voor Utrecht niet geschikt is en niet waarom het voor andere steden zo is.

De heer Stam (PvdA) vraagt of de VVD al bepaalde gebieden in gedachten heeft.

De heer Te Hoonte (VVD) wilde niet met wijken gaan gooien en wil dit op een objectieve wijze vaststellen aan de hand van criteria die dat nodig maken. De VVD ziet dat er structureel geld was voor de verhuurdersvergunning en dat dit nu in de implementatie is gestopt. Hij wil weten waarom dat geld niet meer beschikbaar is.
Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) is benieuwd naar de mening van de VVD over de resultaten van het discriminatieonderzoek en of de heer Te Hoonte de mening deelt dat dit zorgwekkend is en dat er een extra aanpak moet komen.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat er over discriminatie al veel gezegd is en het standpunt van de VVD is helder: dit mag niet en kan niet. Het onderzoek levert wat de VVD betreft niet voldoende op en daarin volgt de VVD het college.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) heeft al een aantal voorstellen gedaan en zij vraagt of de VVD zich hierbij kan aansluiten.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit zich aan bij het voorstel van het college en hij is van mening dat de verhuurdersvergunning in wijken waar problemen zijn met discriminatie kan bijdragen aan de oplossing.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) vindt discriminatie een groter probleem en volgens haar vraagt dat om een grotere aanpak. Zij wil weten of de VVD dit deelt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het een groot probleem en vandaar dat de VVD ook een woordvoerder discriminatie heeft. Discriminatie wordt al behandeld in diverse commissies en de focus voor de VVD lag bij dit debat ergens anders dan voor BIJ1.

De heer Usta (DENK) vindt het jammer dat de VVD het minimaal over discriminatie heeft en dat er geen concrete voorstellen komen. Hij wil weten waarom de woordvoerder discriminatie er nu niet is.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat het gebruikelijk is dat er bij een raadsbrief wordt aangegeven wat er zou moeten veranderen. Voor dit punt volgt de VVD het college. Hij verbaast zich er ook wel eens over dat partijen er niet zijn of geen inbreng hebben en daar zegt hij dan ook niets over, omdat hij het liever over zichzelf heeft dan andere partijen de maat te nemen.

De heer Usta (DENK) roept de heer Te Hoonte op om scherper te zijn op elkaar en wel mensen aan te spreken als zij er niet zijn, omdat hij dat zelf ook doet. Hij vindt het jammer dat er nu buiten de microfoon dingen naar hem geroepen worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft een punt van orde. Zij wil dat het debat wel over de inhoud blijft gaan en niet over het feit of iemand wel of niet bij het debat aanwezig was. In het debat vanmorgen was de heer Usta zelf niet aanwezig en was hij verontwaardigd dat hij daarop aangesproken werd.

De heer Usta (DENK) heeft vanmorgen uitgelegd waarom hij er niet was. Het punt is dat er vanuit de VVD iets gezegd wordt over mensen die er niet waren en dat daar niets over gezegd wordt, terwijl er van alles buiten de microfoon geroepen wordt wanneer hij het omkeert.

De heer Te Hoonte (VVD) snapt niet wat er gebeurt omdat hij er vanmorgen niet bij was en hij niet weet wie de heer Usta heeft aangesproken. Hij heeft de heer Usta hier ook niet op aangesproken, maar hij heeft aangegeven dat hij het niet over dit onderwerp wilde hebben als zijnde geen inbreng op dat punt.

De voorzitter vindt de punten duidelijk en benadrukt dat het een eigen keuze is of mensen wel of niet bij een debat aanwezig zijn. Tevens roept de voorzitter op om minder te roepen buiten de microfoon om.

De heer Usta (DENK) is de interruptie inmiddels kwijt.

De heer Te Hoonte (VVD) legt nogmaals uit dat de VVD zich kan vinden in de duiding van het college over het rapport. Op dit moment heeft hij geen verdere verzoeken over dit punt en wanneer discriminatie weer breder op de agenda staat, zal de VVD weer met een inbreng komen.

De heer Snijder (Student&Starter) vindt het een serieus onderwerp omdat huren nog steeds te hoog zijn en het onderhoud nog steeds niet wordt uitgevoerd. Verhuurders komen nog steeds weg met slecht gedrag. Hij complimenteert het college dat zij hier continu mee bezig zijn. Vaak zijn de huurders studenten en starters, en die hebben door de woningcrisis vaak geen keuze en zijn de dupe van deze misstanden. Hij sluit zich aan bij GroenLinks en de PvdA, en hij spreekt zijn complimenten uit voor de inbreng van mevrouw Krul van de PvdD, want ook hierbij kan hij zich aansluiten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ontkent de misstanden op de huurwoningmarkt niet; ook hij kent mensen die te veel huur hebben betaald of last hebben van achterstallig onderhoud. Daar moet zeker wel iets aan gedaan worden, maar hij ziet niets in een verhuurdersvergunning omdat er al kaders zijn waar verhuurders zich aan dienen te houden. Hij kent ook voorbeelden van gemeenten die het goed doen zonder een verhuurdersvergunning. Hij denkt dat een convenant goed verhuurderschap wel zou werken, waarbij verhuurders zich committeren aan een aantal gedragsregels. Hij is van mening dat de wijk niet uitmaakt, want er zitten altijd partijen bij die niet volgens de regels handelen.

De heer Stam (PvdA) vraagt of de heer Bos het dan ook goed vindt dat slechte verhuurders door de vergunning kunnen worden uitgesloten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) kent een convenant in Amsterdam waarbij verhuurders zich hebben gecommitteerd aan het woningwaarderingsstelsel of een klachtenregeling.

De heer Stam (PvdA) krijgt geen antwoord op zijn vraag omdat de zaken die worden opgenoemd allemaal bij wet zijn vastgelegd. Hij wil nogmaals van de heer Bos weten of hij ook ziet dat verkeerde verhuurders kunnen worden uitgesloten met de vergunning.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er al een wettelijk kader is om te handhaven en dat de vergunning daarmee overbodig is. Wanneer er behoefte is aan een zwarte lijst, dan kan de gemeente die gewoon aanleggen.

De heer Stam (PvdA) vindt dat een zwarte lijst niet alleen moet benoemen, maar ook moet uitsluiten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat er altijd een fout gemaakt kan worden. Bij elk puntentellingssysteem kunnen er verschillen in interpretatie ontstaan. De beoordeling kan per persoon afwijken en er is altijd ruimte om fouten te maken en de discussie aan te gaan zonder intimidaties. Dit zijn punten die in een convenant vastgelegd kunnen worden, en daar is wat hem betreft geen verhuurdersvergunning voor nodig.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt zich af of de heer Bos met een convenantmotie gaat komen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft dit enkele jaren geleden al geopperd, maar hij kan zich voorstellen dat een stadsbreed convenant een motivatie kan zijn om zich daarbij aan te sluiten. Hierdoor krijg je de louche figuren ook beter in beeld.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt of de heer Bos bereid is dit aan het college te vragen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of het college iets kan met een convenant voor de hele stad.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt zich af of de dubieuze verhuurders bereikt worden met het convenant en of de heer Bos bereid is dit ook aan het college te vragen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is zeker bereid aan het college te vragen hoe de louche verhuurders bereikt kunnen worden. Met het convenant bereik je die niet, want die willen niet gevonden worden, maar zo kan wel het kaf van het koren gescheiden worden. Hij wil nog een stukje ingaan op discriminatie.

De voorzitter geeft aan dat de heer Bos al voldoende op de vragen is ingegaan.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) wil verder gaan met zijn inbreng.

Mevrouw Van der Wilt (D66) heeft een punt van orde omdat er snelheid gevraagd wordt. Zij steunt de voorzitter dat er ingekort moet worden omdat er vandaag nog meer punten besproken moeten worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) laat het hierbij.

De voorzitter wil duidelijk maken dat het van zijn kant geen poging was om de heer Bos het woord te ontnemen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) voelt nu een verwijt, maar zij is van mening dat de voorzitter ook gesteund mag worden omdat er vanavond ook een overleg is met de werkgroep agenderingen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet het niet als een verwijt en hij trekt zijn inbreng over discriminatie in.

Mevrouw Van der Wilt (D66) staat ervoor open om maatregelen in te zetten die huurders helpen. Zij sluit zich aan bij het CDA over de effectiviteit. D66 ziet ook dat er nog andere mogelijkheden zijn en zij is benieuwd naar de reactie van de wethouder over hoe hij dit weegt in het bredere plaatje.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd wat D66 met het andere deel van het debat heeft gedaan.

Mevrouw Van der Wilt (D66) heeft het stuk over discriminatie ook zeker gezien en zij wilde deze meenemen in het bredere debat over de nota wonen. Zij wil dan ook de RIB over de verhuurders daarin meenemen. Zij ziet wel dat het heel belangrijk is.

De heer Usta (DENK) vraagt waarom D66 er niet enigszins aandacht aan heeft besteed.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt het ook een belangrijk punt. Zij waardeert het initiatief van BIJ1 om hier een RIB over te organiseren. Het is zeker nog niet goed genoeg, maar er is in de RIB aangegeven dat hier nog een vervolg op komt.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) heeft geen sessie met huurders voorgesteld. Zij vindt het lastig dat er aan de ene kant gezegd wordt dat discriminatie integraal besproken moet worden en aan de andere kant wordt het toch opgeknipt. De discriminatiemonitor is onderdeel van dit agendapunt en daarom is mevrouw Oul Fakir toch benieuwd naar de aanpak van D66.

Mevrouw Van der Wilt (D66) bedoelde de RIB van vorige week over de positie van huurders. Daar heeft zij veel signalen gehoord over angst en intimidatie, maar daar is toen over aangegeven dat hier nog een debat over zou volgen. Vandaar dat zij het nu niet heeft meegenomen.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) ziet in Utrecht ook verhuurders die stelselmatig de regels overtreden en hier moet actief tegen opgetreden worden. Dit wordt ook al gedaan met de aanpak van huisjesmelkers en met het huurteam. De vergunning zou een extra instrument in de gereedschapskist kunnen zijn, maar omdat de Wet betaalbare huur van kracht is, heeft de ChristenUnie nog niet helemaal helder welke aanvullende maatregelen er nodig zijn. Zij wil weten hoe het college daar naar kijkt en welke gevolgen dit heeft voor de capaciteit en handhaafbaarheid van de reeds ingezette proactieve aanpak. De ChristenUnie leest dat er onderzocht wordt of de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten juridisch gezien nog een extra toegevoegde waarde biedt en vraagt wanneer de raad daar meer over te horen krijgt.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten.

Wethouder De Vries erkent dat er allerlei regels op papier staan, maar vraagt zich ook af hoe deze gehandhaafd kunnen worden. Hiervoor zijn al een aantal instrumenten beschikbaar, zoals de aanpak van huisjesmelkers, het huurteam en het lokale meldpunt, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Wet goed verhuurderschap. De gehanteerde aanpak op dit moment is, met uitzondering van de aanpak van huisjesmelkers, dat er gehandhaafd wordt op basis van meldingen die worden gedaan. De verhuurdersvergunning heeft als voordeel dat de controle aan de voorkant plaatsvindt. De vergunningsaanvraag gebeurt aan de hand van leges, waarbij de controle nog een jaar kan worden voortgezet. Daarna zijn er structurele middelen nodig om te kunnen handhaven.

De heer Stam (PvdA) stelt voor om daarna op basis van een piepsysteem te handhaven.

Wethouder De Vries wil dan de meerwaarde van de verhuurdersvergunning ter discussie stellen. De wet is er, en er is een meldpunt. Wanneer vervolgens de verhuurdersvergunning wordt ingevoerd en er slechts één keer een controle wordt uitgevoerd, waarna het losgelaten wordt, dan belandt de gemeente volgens de wethouder in dezelfde situatie als nu. Dit betekent een reactieve handhaving, waarbij mensen wederom een melding moeten doen.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat de vergunning nog steeds ingetrokken kan worden in situaties waar het misgaat. Bijvoorbeeld bij de regel dat arbeidsmigranten allemaal recht hebben op een eigen kamer, of bij andere zaken die niet kunnen zonder vergunning.

Wethouder De Vries is van mening dat het verschil zit in reactief en actief handhaven. Wanneer er gekozen wordt voor actief handhaven, moet er volgens hem ook voortdurend gecontroleerd worden. De vergunning kan op verschillende manieren worden ingezet, maar dit moet wel met een goede afweging gebeuren. Eerder is de raad ook geïnformeerd over de inzet van middelen bij de invoering van de wet. Met die middelen is het meldpunt ingericht en de handhaving opgezet. De wethouder voelt de wens van de raad om dit middel als gereedschap in te kunnen zetten in een specifieke wijk. Hij is van mening dat er dan nog wel duidelijk gesproken moet worden over hoe dit eruit moet gaan zien. Wanneer wordt aangegeven dat het in een bepaalde wijk ingezet moet worden om bijvoorbeeld de leefbaarheid te verbeteren, moet handhaving structureel in het proces worden opgenomen. De wethouder stelt voor om dit op de juiste manier uit te werken voor een specifieke wijk. Hij wil in het tweede kwartaal met een voorstel naar de raad komen waarin een procesvoorstel wordt gepresenteerd over de betreffende wijk, hoe dat proces eruit moet zien en of daar financiële middelen voor nodig zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het klopt dat de vierhonderdduizend euro die structureel gereserveerd was, nu ook structureel aan iets anders wordt uitgegeven.

Wethouder De Vries bevestigt dat dit bedrag inderdaad structureel wordt besteed aan het meldpunt en de handhaving, omdat er meldingen binnenkomen die opgevolgd moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om te focussen op een buurt in plaats van een hele wijk, vooral in gebieden waarvan bekend is dat het vaker misgaat. Dit zou toereikend moeten zijn met de beschikbare middelen.

Wethouder De Vries is van mening dat er nu verschillende zaken door elkaar lopen. De middelen worden al ingezet voor de Wet goed verhuurderschap. Zijn eerder gedane voorstel was om te onderzoeken hoe dit extra als instrument in de gereedschapskist kan worden opgenomen en op welke wijk het van toepassing kan zijn. Vervolgens zal er ook naar het tijdspad en de leges worden gekeken. Het voorstel is om dit in het tweede kwartaal verder uit te werken, zodat de raad hierover een besluit kan nemen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt het goed dat dit nog verder wordt uitgewerkt, maar zij is benieuwd waarom de wethouder dit niet meeneemt in de Nota Wonen. Zij is zelf op zoek naar een totaaloverzicht en wil weten wat het beste instrument is.

Wethouder De Vries geeft aan dat er in de nota al veel beschreven staat en dat ook de wens voor dit instrumentarium is meegenomen. De wethouder wil het op de juiste manier aanpakken om het effectief als instrument in te zetten.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wil het kunnen afwegen, en een losse brief helpt haar niet om het bredere plaatje te zien.
Wethouder De Vries kan zich voorstellen dat het nog verder besproken wordt, omdat hij merkt dat er al het een en ander door elkaar heen loopt. De wethouder ziet dit als een aanvulling op de maatregelen die hij eerder al benoemd heeft en die al worden gebruikt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt wanneer het college van plan is de leges te heffen. Hij wil weten of dit bij nieuwe verhuringen gebeurt of dat het jaarlijks geheven wordt.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij dit bij de start, dus bij de invoering van de vergunning, zou willen doen. Dit zijn allemaal overwegingen die moeten worden meegenomen bij de invoering van zo'n vergunning. Ook de leges zullen in de brief worden opgenomen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat het aantal verhuurders fluctueert in een wijk, maar dat er wel middelen voor ingezet moeten worden. Hij wil weten hoe er met die fluctuaties wordt omgegaan.

Wethouder De Vries erkent dat er sprake is van fluctuaties. In meerdere steden wordt er al geëxperimenteerd met dit instrument en daar zijn de resultaten zichtbaar. Het aantal meldingen zou met de invoering van de vergunning moeten afnemen, en ook dat moet in de gaten gehouden worden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de vergunning niet al snel overbodig wordt wanneer de buurt is 'schoongeveegd'. Hij vraagt of het niet verstandiger is om te kiezen voor een convenant, of een combinatie van beide.

Wethouder De Vries erkent dat er fluctuaties zijn en benadrukt dat hij niet van plan is om met de vergunning van buurt naar buurt te gaan. Over het convenant bevestigt de wethouder wat de heer Bos al aangaf: de Wet betaalbare huur is er al en vormt de norm waarop wordt gehandhaafd. Volgens de wethouder biedt een convenant geen extra meerwaarde, aangezien de wet de norm is en daarop gehandhaafd wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft de antwoorden van het college gelezen waarin werd aangegeven dat het niet nodig was om actie te ondernemen. De wethouder komt nu, naar aanleiding van het commissiedebat, met een voorstel omdat hij heeft geluisterd naar de wensen van de raad. Zijzelf heeft behoefte aan duidelijkheid en vraagt om een toezegging om met een raadsvoorstel te komen in plaats van een raadsbrief, zodat het goed besproken kan worden, ook al betekent dat misschien een kwartaal later. Zij wil niet over een paar maanden weer dezelfde discussie voeren.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij ook zeker niet opnieuw dezelfde discussie wil voeren. Hij hoopt dat de mitsen en maren van het voorstel goed gehoord worden. Het is een instrument dat op verschillende plekken al wordt ingezet en hij vindt het belangrijk om uit te zoeken hoe dit kan worden toegepast en hoe het zich verhoudt tot de inzet van mensen en middelen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) begrijpt die overwegingen, maar daarom juist haar oproep voor een lichte variant. Zij wil graag dat er met een concreet voorstel wordt gekomen. Nog een brief vindt mevrouw Zwinkels halfslachtig.

Wethouder De Vries is van mening dat het debat hem helpt bij het maken van de juiste keuzes, en daarom komt hij ook met een voorstel. De wethouder vindt het belangrijk dat het goed wordt uitgevoerd. Als hij kijkt naar de Wet goed verhuurderschap, dan is daar al sprake van handhaving. Hij hoort dat de raad op zoek is naar een extra instrument waarbij reactief gehandhaafd kan worden, en volgens hem is dit de juiste weg.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt een punt van orde omdat de wet voorschrijft dat de gemeenteraad een verhuurverordening moet invoeren om een verhuurvergunning te kunnen

uitgeven. Volgens hem zou het daarom een raadsvoorstel moeten zijn. Hij vraagt de wethouder dit nader uit te zoeken.

De voorzitter geeft aan dat de wethouder hier zo op terugkomt.

De heer Stam (PvdA) vindt dat het doel van het CDA en de PvdA overeenkomt, maar dat het verschil ligt in de handhaving daarna. Hij zou graag zien dat de verhuurvergunning al wordt ingevoerd, waarna er later gedebatteerd kan worden over de verdere handhaving.

Wethouder De Vries vindt dit niet verstandig. Iets invoeren zonder dat de handhaving geregeld is, noemt hij symboolpolitiek. Hij blijft van mening dat het zorgvuldig moet gebeuren en dat het juiste pad bewandeld moet worden.

De heer Stam (PvdA) benoemt nogmaals alle eisen die niet gesteld kunnen worden zonder de vergunning.

Wethouder De Vries is van mening dat deze eisen bij de aanvraag kunnen worden gesteld, maar dat de mogelijkheden om deze eisen daadwerkelijk te handhaven zeer beperkt zijn. Nadat de vergunning is uitgegeven, is er geen capaciteit meer om te controleren op de naleving ervan.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat er binnen het preventieve model nog steeds handhaving mogelijk is, maar hij begrijpt dat de wethouder hier een andere kijk op heeft.

Wethouder De Vries benadrukt dat je in een reactief model terugvalt wanneer er geen middelen beschikbaar zijn om actief te handhaven.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de wet voorschrijft dat een verhuurvergunning goed onderbouwd moet zijn. Het verzoek van de commissie is om te onderzoeken of er een buurt geschikt is waarvoor de wethouder kan onderbouwen dat een verhuurvergunning passend is. Dit zou dan in een raadsvoorstel worden vastgelegd, waarna de raad daarover kan besluiten. Wat de wethouder nu aangeeft, is dat hij met een raadsbrief komt, maar vervolgens stelt dat daar geen behoefte aan is. Daarmee wordt volgens de heer Te Hoonte de mogelijkheid voor de raad weggenomen om hierover te beslissen.

Wethouder De Vries heeft zojuist het voorstel gedaan om te starten in een specifieke buurt. Hij wil de raad zo goed mogelijk informeren. Door te stellen dat de wethouder een buurt moet selecteren en met een raadsvoorstel moet komen, wordt volgens hem slechts een klein deel van het geheel aangepakt. Dat is de reden waarom hij op dit moment voor een andere aanpak kiest. Wanneer het om een raadsvoorstel zou gaan en er al een keuze voor een buurt wordt gemaakt, zou dit financieel ongedekt zijn omdat de handhaving dan nog niet is meegenomen. Vandaar dat de wethouder hierover aarzelend is.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt een schorsing van twee minuten aan.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft overlegd over het proces en vraagt de wethouder hierop een antwoord te geven.

Wethouder De Vries geeft aan dat hij een gesprek heeft gehad over het proces en hoe dit moet verlopen. Voor de komende raadsbijeenkomst zal de raad worden geïnformeerd over wat er technisch nodig is om eventueel tot een raadsvoorstel te komen.

De voorzitter vraagt of dit de eerder gedane toezegging vervangt over het procesvoorstel in het tweede kwartaal.

Wethouder De Vries antwoordt dat er nog meer zaken uitgezocht moeten worden en dat hij dit procesvoorstel in het tweede kwartaal alsnog wil presenteren.

De voorzitter verzoekt de wethouder om de beantwoording nog voor het vragenuurtje af te ronden. Voor de mensen op de publieke tribune geeft hij aan dat het agendapunt over de Ravellaan naar de avond is verplaatst. Deze vergadering wordt namelijk om 17.00 uur geschorst.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de vergadering uiterlijk om 16.50 uur geschorst wordt, omdat een aantal raadsleden de Domtoren gaat beklimmen.

Wethouder De Vries wil snel doorgaan. Hij legt uit dat er een overtreding moet worden geconstateerd om te kunnen handhaven bij discriminatie, wat het lastig maakt. Wel kan de wethouder huurders bewust maken van het belang van het verzamelen van bewijslast. Wanneer er een melding wordt gedaan, wordt het adres geregistreerd en kan de melding anoniem of met naam worden ingediend. De melding bevat dus ook het adres, en bij de handhaving kan er op adresniveau gezocht worden naar eerdere meldingen. Voor verhuurmakelaars gelden ook de algemene regels van de wet en kan er tegen hen worden opgetreden. De leefbaarheidstoets is niet afgeschaft, maar tegenwoordig is vergunningvrij verhuur toegestaan tot drie personen. De campagne om bewoners langdurig te wijzen op hun rechten zal worden herhaald in 2025 en 2026. Deze campagne is bedoeld voor de Wet goed verhuurderschap, maar de reikwijdte is breder, en discriminatie is daar ook onderdeel van. De verhuurdersvergunning is volgens de wethouder het middel om proactief op te treden. Voor andere aanpakken, zoals het sturen van brieven, zijn aanvullende middelen nodig. Voor nu wil de wethouder de lijn van de verhuurdersvergunning verder uitwerken. De gemeente heeft een aanpak om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan, en daarvan zijn al enkele maatregelen benoemd tijdens het debat. Zo worden er gesprekken gevoerd met koepelorganisaties om hen hierop te wijzen. Het blijft echter lastig om overtreders te bestraffen, omdat er voldoende bewijslast nodig is. De wethouder blijft dit onder de aandacht brengen. Voor snellere en strengere handhaving en extra capaciteit voor het huurteam zijn extra middelen nodig, die op dit moment niet beschikbaar zijn. De aanpak tegen huisjesmelkers draagt hier wel aan bij, doordat er onaangekondigde woningbezoeken plaatsvinden.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) geeft aan dat uit onderzoek duidelijk is geworden welke makelaars discrimineren. Zij wil weten of er inmiddels actie is ondernomen tegen deze makelaars.

Wethouder De Vries legt uit dat deze makelaars onder de koepelorganisaties vallen waarmee gesprekken worden gevoerd. Wat uit het onderzoek naar voren is gekomen, kan op basis van de wet niet direct hard worden gemaakt, en pas dan kan er worden gehandhaafd.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) merkt op dat in andere gemeenten ook gesprekken worden gevoerd met makelaars. Deze makelaars worden uitgenodigd voor vervolggesprekken en om deel te nemen aan trainingen of workshops. Zij vraagt waarom dit in Utrecht niet gebeurt.

Wethouder De Vries stelt dat dit te maken heeft met de vorm van het onderzoek. Hij beschouwt het als een vorm van uitlokking, en dat kan niet bestraft worden.

Mevrouw Oul Fakir (BIJ1) geeft aan dat zij het niet heeft over bestraffen, maar over het voeren van gesprekken over het gedrag van de makelaars en de mogelijke gevolgen daarvan. In navolging daarop kan hen een training of workshop worden aangeboden.

Wethouder De Vries erkent dat hij zich te veel heeft gefocust op het aspect van bestraffing. Hij kan zich voorstellen dat naar aanleiding van het onderzoek gesprekken worden gevoerd met makelaars, en hij zal dit terugkoppelen aan de raad.

De heer Usta (DENK) hoort de wethouder verwijzen naar de middelen die momenteel worden ingezet, maar hij vindt dat de wethouder snel over zijn aanbevelingen is heen gegaan. Hij wil weten of de wethouder concreet kan reageren op de vraag over het huurteam.

Wethouder De Vries antwoordt dat hij wel degelijk concreet heeft gereageerd op het huurteam, omdat extra capaciteit voor het huurteam ook extra geld kost, en dat geld is er momenteel niet. Wat betreft de andere voorstellen van de heer Usta, merkt de wethouder op dat alle beschikbare instrumenten uit de wet worden ingezet, met uitzondering van de verhuurdersvergunning.

De heer Usta (DENK) begrijpt dat extra inzet geld kost, maar hij vraagt of de wethouder de urgentie van het probleem erkent en bereid is extra inspanningen te leveren.

Wethouder De Vries benadrukt dat de beschikbare middelen al aan verschillende zaken worden uitgegeven en dat hij het geld maar één keer kan besteden. Voor nu wordt onderzocht of de verhuurdersvergunning effectief kan worden ingezet, waarbij het vooral gaat om de juiste combinatie van instrumenten en niet om de focus op één enkel instrument.

De heer Usta (DENK) merkt op dat een van zijn aanbevelingen over het huurteam ging, maar dat hij zich daar niet toe wil beperken. DENK ziet dat de andere instrumenten tekortschieten. Hij hoopte dat de wethouder met nieuwe en concrete actiepunten zou komen, maar hoort daar nu weinig van. Hij vraagt of de wethouder alsnog met extra actiepunten kan komen.

Wethouder De Vries benadrukt dat hij juist tijdens dit debat verschillende actiepunten heeft benoemd. Hij is van mening dat er al belangrijke stappen zijn gezet.

De voorzitter schorst de vergadering om 16.48 uur voor het diner. Daarna zullen de laatste antwoorden door de wethouder worden gegeven

Gemeente Utrecht

Verslag openbare avondvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Datum	6 februari 2025
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, de heren D. Bosch en C. Bos, de wethouders, de heren De Vries en Eerenberg, de leden, mw. K. Alblas (CU), mw. M. Beekmans (BIJ1), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), dhr. D. Bosch (UtrechtNu!), dhr. F. Claasen (GL), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. A. Krul (PvdD), mw. C. Passier (VOLT), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. T. Stam (PvdA), dhr. M. Usta (DENK), dhr. D. van Vliet (D66), mw. B. v.d. Wilt (D66), mw. J. Zwinkels (CDA)

8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024

De **voorzitter** heropent de vergadering om 20.00 uur.
Mevrouw **Van der Wilt** (D66) heeft een punt van orde en vraagt of de agenda nu al gewijzigd kan worden.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) verwacht dat agendapunt 11 niet binnen de tijd zal worden afgerond en stelt voor om de agendapunten 10 en 12 te schrappen.

De heer **Claasen** (GL) kan zich daarin vinden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat afgesproken is om de agenda te volgen. Als het te laat wordt kan iemand een veto uitspreken en dan gaat dat punt automatisch naar de volgende agenda.

De heer **Usta** (DENK) wil graag duidelijkheid over de agenda.

Wethouder **De Vries** geeft aan dat uitstel van het debat over agendapunt 10 niet wenselijk is vanwege het kort geding dat loopt en de uitspraak die op 18 februari a.s. wordt verwacht. De rechter heeft opdracht gegeven tot mediation en dat dient volgende week plaats te vinden.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) stelt voor om dan agendapunt 12 door te schuiven.

De **voorzitter** geeft het woord aan de wethouder.

Wethouder **De Vries** vervolgt zijn beantwoording en meldt naar aanleiding van de vraag van DENK dat dit het instrumentarium is en dat de suggesties van DENK niet kunnen worden overgenomen vanwege kosten en behoefte aan personeel dat dat met zich meebrengt. Hij wijst op de Bibob-toets die in zware gevallen wordt gebruikt. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) of de wethouder nog iets gaat zeggen over zijn opmerking over de discriminatiemonitor zegt hij dat DENK vroeg om een screening van de makelaars. Spreker heeft bij het debat met Bij1 al iets aangegeven over het gesprek met de makelaars. Meer instrumenten zullen er niet worden ingezet, omdat spreker voorzichtig is met kosten en menskracht. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) welke van zijn suggesties de wethouder direct overneemt, zegt de wethouder dat er op het gebied van discriminatie een meldpunt is, maar dat hij binnen de middelen die er zijn moet blijven. . Zaken als verplichte discriminatietrainingen en dergelijke kan de gemeente niet betalen. Met betrekking tot vraag van de VVD zegt hij dat er algemene regels zijn voor de verhuur vergunningen en daarbinnen valt het onderhoudsplan. Naar aanleiding van de vraag van D66 over effectiviteit van de verhuurvergunningen zegt hij dat er goed gesproken dient te worden over de vorm rondom de nota. Hij meldt de ChristenUnie dat hij in zijn inleiding al iets heeft gezegd over de aanvullende mogelijkheden van verhuurvergunningen. Het gaat nu juist om controle aan de voorkant. Over arbeidsmigranten zegt hij dat dat nog goed moet worden onderzocht, maar in Q2 ontvangt de raad een brief met de richting voor elke wijk en dan zal dit punt ook daarin meegenomen worden. Het percentage tevreden mensen na hulp van het huurteam stijgt en huurders voelen zich gehoord. Dat is belangrijk. Er spelen ook nog andere zaken waar meldingen over binnenkomen en soms is er geen opvolging uit angst voor het vervolg. Dit onderwerp kan worden meegenomen.

De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vraagt hoe het staat met de verhuurmakelaars met het oog op de vraag uit 2021. Zij vraagt hoe de situatie nu is en of daar opnieuw op geacteerd moet worden.

Wethouder **De Vries** zal dit ook meenemen in de brief die de raad voor de raadsbehandeling krijgt.

Mevrouw **Beekmans** (BIJ1) vraagt of de opmerking over Utrechtse makelaars en discriminatie een toezegging is.

Wethouder **De Vries** neemt dit mee naar aanleiding van het volgende onderzoek en als daar zaken uitkomen, dan worden deze meegenomen en besproken.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) zegt dat de vraag van DENK verder ging, namelijk over verplichte cursussen die makelaars zouden moeten volgen als er discriminatie plaatsvindt.

Wethouder **De Vries** heeft al gezegd om met de makelaars in gesprek te zullen gaan, waarbij artikel 1 van de grondwet ook besproken zal worden, maar de gemeente zal hun geen cursus aanbieden.

De **voorzitter** vraagt hoe de aanwezigen dit punt in de raadsvergadering willen behandelen.

De fracties van PvdA en DENK overwegen om moties in te dienen.

De **voorzitter** constateert dat een behandeltijd van 15 minuten in de raadsvergadering voldoende moet zijn.

De **griffier** meldt dat er vier toezeggingen zijn gedaan. 1) In Q2 komt er een brief met een procesvoorstel, waarin ook de middelen worden meegenomen, de overwegingen voor de instrumenten in bepaalde wijken en de afweging die daarbij wordt gemaakt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat dit anders is, want er afgesproken is dat er voor de raadsvergadering een brief komt met wat er nodig is over het proces.

De **voorzitter** meldt dat dat een andere toezegging is en dat de eerste toezegging blijft staan.

De **griffier** vervolgt de toezeggingen en zegt dat 2) voor de raadsvergadering de raad meegenomen zal worden in wat nodig is om te komen tot een raadsvoorstel. Tevens zal er een toelichting komen n.a.v. 3) vragen van het CDA uit 2021 en 4) als laatste is toegezegd dat het onderwerp discriminatie zal worden meegenomen in de gesprekken met de makelaars bij het e.v. onderzoek.

Mevrouw **Krul** (PvdD) mist de toezegging dat het huurteam in gesprek zal gaan over de percentages.

De **griffier** meldt dat dat geen toezegging is, omdat er geen einddatum aan vast zit.

Wethouder **De Vries** zegt dat er regelmatig gesprekken zijn en hij zal in Q1 een terugkoppeling geven en dan zullen ook de voortgangsrapportage en de uitkomsten er zijn.

Toezeggingen

Wethouder De Vries zegt toe:

- In het tweede kwartaal een brief aan te leveren met daarin een procesvoorstel om te komen tot een verhuurdersvergunning, inclusief middelen en een afweging ten aanzien van de in te zetten instrumenten in specifieke buurten/wijken;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering de raad aan te geven wat nodig is om te komen tot een raadsvoorstel.
- Een toelichting te geven naar aanleiding van de vragen gesteld door het CDA in 2021
- Discriminatie mee te nemen in de gesprekken met verhuurmakelaars bij het eerstvolgende onderzoek
- Een terugkoppeling vanuit het huurteam mee te nemen in de eerstvolgende rapportage (Q1).

11. Toekomst van Ravellaan 96 en huidige bewoners

De **voorzitter** geeft een toelichting op het agendapunt en zegt dat dit in een termijn zal worden behandeld.

De heer **Snijder** (Student&Starter) schetst het beeld van de studenten die aan de Ravellaan 96 wonen en eindelijk een kamer hebben gevonden en nu het studentenleven in Utrecht ontdekken. Weliswaar is de huurovereenkomst die getekend is tijdelijk en deze loopt nu af, maar vanwege de

overvolle woningmarkt lukt het de studenten niet om een andere kamer te vinden en dat veroorzaakt onzekerheid. Als de studenten voor mei 2025 geen andere woonruimte hebben, dan moeten ze hun woning uit en worden ze dakloos. Hij heeft waardering voor de studenten en hun ouders die zich hebben uitgesproken over hun situatie en begrijpt hoe ingrijpend deze is. De woningmarkt verkeert in een crisis en er is geen alternatief voor deze studenten. Hij wijst erop dat er al meer dan 10 jaar gesproken wordt over de herontwikkeling van Welgelegen en iets dergelijks heeft ook gespeeld op de Archimedeslaan waar een pand nu al jarenlang leeg staat. Hij vraagt de wethouder waarom de ontwikkelingen zo lang duren en of Socius wellicht eerder had moeten aandringen. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of de fractie van Student&Starter bedoelt dat er haast bij is, zegt spreker dat, als er in het verleden meer haast was gemaakt, er nu duidelijkheid was geweest over wat er gaat gebeuren. Hij wil graag de woningnood in Utrecht oplossen. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) waarom de fractie van Student&Starter zo laat is wakker geworden en een verwijzing naar de motie uit 2014 zegt spreker dat zijn fractie toen niet voor de motie kon stemmen, omdat deze werd ingetrokken. Zijn fractie is voor tijdelijke woninghuur, omdat elke mogelijkheid om in de stad te wonen aangegrepen moet worden. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) waarom Student&Starter in het verleden zijn motie niet heeft overgenomen, omdat deze problemen dan voorkomen hadden kunnen worden, en een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker van mening is dat het college met het goede stukje van de Ravellaan bezig is geweest, zegt spreker deze vragen aan het college door te willen spelen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoe spreker oordeelt over het college, omdat het in de afgelopen drie jaar niet is gelukt om iets voor elkaar te krijgen voor de Ravellaan 96 en mensen nu uit hun huizen worden gezet, zegt spreker het vreemd te vinden dat er na 10 jaar nog steeds geen duidelijkheid is en hij vraagt waarom het college nog geen plan op tafel heeft gelegd. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat hij vindt van de 180 mensen die op straat staan, zegt spreker dat dat problematisch is en hij vraagt de wethouder waarom het plan nog niet duidelijk is. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of Student&Starter een idee heeft hoe huisvesting gerealiseerd moet worden, zegt spreker dat de raad slechts het college moet controleren. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) wat Student&Starter van het handelen van de gemeente vindt, want bij een private eigenaar stelt het college steeds meer eisen, maar die lijken niet voor de gemeente zelf te gelden. M.b.t. de visie van Student&Starter op studentenhuisvesting, zegt spreker dat het college in de afgelopen periode studentenwoningen bijgebouwd heeft. Er heerst nu een grote woningnood, de bouwkosten zijn hoog en woonruimte is duur en hij kan zich niet vinden in de vraag van het CDA, omdat het college in de afgelopen periode wel degelijk woningen heeft bijgebouwd. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) wat Student&Starter vindt van de manier waarop het college omgaat met De Kwekerij zegt spreker dat het nu om de Ravellaan 96 gaat en daar is het niet goed gegaan. Daar moet serieus aandacht aan worden besteed, want hij vindt het niet goed dat er groepen studenten verdwijnen. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of Student&Starter niet de hand in eigen boezem moet steken, omdat de fractie in de afgelopen jaren geen inspanning heeft gedaan met betrekking tot het probleem Ravellaan 96, zegt spreker dat men te maken heeft met wet- en regelgeving. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of spreker wil toegeven dat dit langs Student&Starter is heengegaan, zegt spreker dat Student&Starter er niet verantwoordelijk voor is dat studenten nu ineens de woningen uit moeten, maar dat dit wel een probleem is en dat de raad een verantwoordelijkheid heeft om dit tot een goed einde te brengen. Hij verzoekt de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) te kijken naar de moties in de afgelopen tijd. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) waarom Student&Starter voor de motie van D66 heeft gestemd, zegt spreker dat dat niet klopt, omdat zijn fractie voor de motie inzake Ravellaan 96 heeft gestemd. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) hoe het kan dat Student&Starter dit niet wist, omdat iedereen ervan op de hoogte was dat dit verkocht zou worden en duidelijk was dat dit onvermijdelijk was, zegt spreker dat het belangrijk is dat er hulp geboden wordt aan de bewoners die nu op de tribune zitten. Bij verkoop van het pand hadden de studenten er ook gewoon in kunnen blijven zitten. De gemeente is geen woning vastgoedbeheerder en tijdelijke verhuur mag geen excuus zijn voor blijvende onzekerheid. Hij vraagt hoe de bewoners geholpen kunnen worden en hoe de gemeente ondersteuning kan bieden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wijst erop dat de bewoners inmiddels inwoners van Utrecht zijn geworden waardoor zij niet naar een nieuwe tijdelijke plek kunnen verhuizen volgens het college. Wel is het mogelijk dat er weer nieuwe studenten van buitenaf tijdelijk in het pand gaan wonen.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is van mening dat de gemeente de getroffen bewoners van woningen moet voorzien. Hij vindt het merkwaardig dat er wel studenten van buitenaf in het pand kunnen komen wonen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat spreker ervan vindt dat er weer nieuwe studenten tijdelijk in het pand kunnen gaan wonen als het voorstel wordt gesteund vraagt spreker het college hoe het mogelijk is dat een pand jarenlang bewoond wordt en dat het dan opeens niet meer geschikt is voor permanente bewoning. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) wat Student&Starter ervan vindt om conform de Leegstandswet gebruikersvergunningen af te geven, zegt spreker die vraag ook te hebben willen stellen. Hij vraagt de wethouder hoe wenselijk en realistisch deze de verkoop van het pand acht en wat er mogelijk is met een bruikleenconstructie, of er met Socius besproken kan worden dat er voorrang komt voor deze bewoners en of de huidige bewoners recht hebben op ondersteuning. Hij vindt het een goede zaak dat de wethouder bij de bewoners langs is gegaan en roept hem op dat te blijven doen. Hij verzoekt de wethouder om oplossingen te zoeken en zegt dat dit politieke wil en daadkracht van het college vraagt. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) of Student&Starter het met haar eens is dat bruikleencontracten en antikraak geen oplossingen zijn, maar slechts de bewoners in onzekerheid brengen, zegt hij over de zaak creatief te willen nadenken. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of Student&Starter het met hem eens is dat iets beter is dan niets en dat een bruikleencontract de studenten een mogelijkheid geeft om naar een structurele oplossing te zoeken, zodat ze gefaseerd het complex kunnen verlaten, zegt spreker dat dit een mogelijke uitkomst zou kunnen zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het pijnlijk dat er straks 180 studenten op straat worden gezet en er weer 180 nieuwe een tijdelijke plek krijgen en hij vraagt zich af of dat wel nodig is. Hij vraagt waarom het college niet eerder actie heeft ondernomen en waarom de raad niet eerder over dit probleem is geïnformeerd. 10 jaar geleden is er ook een voorstel gedaan om het pand te verkopen en hij vraagt waarom er nu pas een startdocument ligt, er niet morgen gebouwd wordt, of de gemeente wel een goede verhuurder is. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of hij het met haar eens is dat de raad ook een vertragende factor heeft gehad, zegt spreker de verslagen uit 2013 nog eens te hebben doorgelezen. Toen is uitgebreid gesproken over wie dit op de markt moest zetten. Het pand werd toen behouden, omdat men hoopte daar later meer geld voor te kunnen krijgen. In 2015 is in het bestemmingsplan vastgelegd dat het onder het bestemmingsplan wonen zou vallen, maar er is toen geen plan gemaakt voor hoe het gebouw een definitieve vergunning zou kunnen krijgen en welke werkzaamheden daartoe zijn gedaan. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of er vaart kan worden gemaakt zegt spreker dat zijn fractie in 2014 al heeft gevraagd waarom het pand niet verkocht wordt, zodat een professionele partij er studentenhuisvesting van kan maken. In 2015 is er wel een bestemmingsaanvraag gedaan, maar werd er geen omgevingsvergunning aangevraagd.

De heer **Claasen** (GL) hoort veel geschiedenis en vraagt welke consequenties de VVD ziet voor mensen die op straat komen te staan. De heer **Te Hoonte** (VVD) is op zoek naar een manier waarop mensen hier kunnen blijven wonen of om hun vervangende woonruimte aan te bieden. Wellicht is het ook mogelijk om de mensen een huurcontract te geven, zodat zij rechten hebben, maar dan moet er wel een renovatieplan voor het pand komen. Hij vraagt de wethouder waarom dit niet is gedaan en of deze mensen urgentie krijgen en hoe het college tegen deze situatie aankijkt die het zelf heeft laten ontstaan.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vindt dat de gemeente een slechte verhuurder is die mensen op straat zet. Studenten hebben weliswaar kortlopende huurcontracten, maar als een gewone verhuurder dat zou doen, dan zou de gemeente meteen op de achterste benen staan. De gemeente biedt geen oplossingen of alternatieve woonruimte, maar wel een inloopbijeenkomst aan. Hij vraagt de wethouder of bewoners financiële compensatie wordt aangeboden en roept op de huidige bewoners gewoon in het pand te laten wonen. Het is schrijnend dat de gemeente mensen dakloos laat worden op basis van een bureaucratisch probleem. Zijn fractie is tegen verkoop van gemeentelijk vastgoed.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is het eens met de Partij voor de Dieren dat de gemeente terughoudend moet zijn met verkoop van vastgoed en vraagt wat er in dit geval kan worden gedaan.

De heer **Van Heuven** (PvdD) zegt dat zijn fractie een tegenbegroting heeft opgesteld en zou graag zien dat het pand gerenoveerd wordt. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker weet dat dit al het plan was, zegt deze dat het pand gewoon niet verkocht had moeten worden. Als het pand toen was verduurzaamd, zouden de bewoners wellicht langer daar hebben kunnen blijven wonen. Hij wijst erop dat in de toekomst veel zal worden ontwikkeld en verzoekt om de ambitie groen goed in het oog te houden en geen bomen te kappen voor herontwikkeling. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker weet dat is afgesproken dat er niet gekapt zou worden zegt spreker dat de visie is vastgesteld en dat deze ook hier toegepast zou moeten worden.

De heer **Claasen** (GL) vraagt de wethouder of de visie Welgelegen nog steeds de leidende visie is en hoe deze tempo wil maken. Hij verzoekt de wethouder naar een andere mogelijkheid te zoeken. Hij vindt het goed dat de wethouder met de bewoners is gaan praten, maar vraagt wat deze nog meer kan doen. Studenten die er nu wonen moeten vertrekken en anderen zullen dan hun plek innemen, maar conform de wet hoeft dat niet. Hij vraagt of mensen in de maatschappelijke opvang een plek kunnen krijgen. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) of spreker het ook schrijnend vindt dat dit pand gebruikt moet worden voor sociale opvang zegt hij het heel vervelend te vinden dat mensen eruit moeten. Er bestaat grote woningnood. Hij zou graag met de buurt willen afspreken dat er een visie wordt gemaakt en dat dit over een paar jaar wordt opgelost. Hij verzoekt de wethouder zijn uiterste best te doen om de getroffenen een vergoeding te geven en te laten zien wat er kan. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) waarom hij niet iets nieuws wil bouwen en daarna pas slopen zegt spreker ervoor te willen zorgen dat het gebied optimaal benut wordt. Er moet bekeken worden wat er in totaal nodig is

Mevrouw **Van der Wilt** (D66) sluit zich aan bij de al eerder geuite zorgen en de verhalen van de bewoners die zij vorige week heeft gehoord. Er is een groot tekort aan studentenwoningen en zij hoopt dat de commissie hard zal blijven werken voor de studentenwoningen, ook in andere delen van de stad. De ontwikkeling van het gebied is nog niet klaar. Mensen wisten wel dat zij eruit zouden moeten, maar dit is wrang. Uit de beantwoording van de vragen wordt onvoldoende duidelijk of de gemeente heeft meegedacht met de bewoners over wat er nu mogelijk is en zij is het eens met de vragen van de fracties van Student&Starter en de VVD. Zij wil weten of gekeken is om voorrang te geven aan andere projecten bij Socius en vraagt wat het college heeft onderzocht samen met bewoners en of dat heeft nagedacht over opties en voorrang. Het is wrang dat bewoners eruit moeten, terwijl er nog geen nieuwe plannen liggen. Zij wijst op de motie van haar fractie over de Ravellaan waarmee extra aandacht is gevraagd voor studentenhuisvesting. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij ook vindt dat dit lijkt op een vrije invulling van de visie Welgelegen, zegt zij dat haar fractie steeds om tempo heeft gevraagd. De wethouder heeft aangegeven dat een brede opdracht voor de hele wijk gold, maar haar fractie ziet graag dat men doorgaat. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat er in de tussentijd is gebeurd, bevestigt zij dat het erg lang duurt. Zij heeft vorig jaar hierover kritische vragen gesteld en er ligt nu een plan met woningen, maar ze roept op te proberen om een en ander nu niet meer te vertragen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoe zij vindt dat het bij andere gebouwen in de stad moet als de tijdelijke omgevingsvergunning verlopen is en of er dan een plan moet klaarliggen, antwoordt zij positief. Ze vindt het wel dubbel om nu te wijzen naar D66.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat het zijn fractie erom gaat dat deze niet geloofde dat onder regie van de gemeente, een en ander sneller zou gaan en dat Ravellaan noord dit nu wel bewijst.

Mevrouw **Beekmans** (BIJ1) vraagt D66 wat voor de fractie prioriteit heeft.

Mevrouw **Van der Wilt** (D66) zegt dat D66 genoeg huisvesting voor studenten wil. De mensen hebben wel tien jaar in het gebouw kunnen wonen en dat vindt zij fijn, maar het is lastig dat zij nu inwoners van Utrecht zijn en daarom niet meer tijdelijk daar kunnen wonen. Zij verzoekt de wethouder om een oplossing voor deze groep. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) of zij het met haar eens is dat het niet alleen maar om studentenhuisvesting gaat, antwoordt zij bevestigend. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of zij het met hem eens is dat de situatie van die studenten een blinde vlek is geweest, zegt zij dit aan het begin van de raadsperiode niet scherp te hebben gehad. Ze vindt het geen goede zaak dat er pas twee maanden tevoren over deze uitzetting gedebatteerd wordt en vindt dat dit voorkomen had moeten worden. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of zij ook vindt dat er aan de slag

moet worden gegaan, omdat dit bij meer panden in de stad dreigt, zegt zij dat het een goede zaak zou zijn als daar meer zicht op was. Er concurreren veel groepen met elkaar op de woningmarkt en daarover moet binnen de gemeente worden nagedacht. Zij is benieuwd hoe het met de motie Ravellaan staat, is het met GroenLinks eens dat ruimtelijke ontwikkelingen erg belangrijk zijn en verzoekt de wethouder om reflectie.

De heer **Stam** (PvdA) is gisteren nog langs geweest bij de huurders van de Ravellaan en heeft begrepen dat er geen problemen geweest zouden zijn als er in de stad voldoende studentenwoningen zouden zijn geweest. Hij vindt het goed dat het college er alles aan doet om studentenhuisvesting te bouwen. Deze situatie is ontstaan doordat er een jaar geleden een woonvergunning van maximaal acht jaar kon worden afgegeven. Die vergunning loopt nu af en mag niet verlengd worden, maar de plannen zijn nog niet klaar. De raad heeft zelf opgeroepen tot een snelle ontwikkeling. Hij vraagt of de raad al eerder had kunnen weten dat de plannen niet synchroon lopen. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) hoe de PvdA hier zelf naar kijkt, zegt spreker dat er steeds gekeken is naar ontwikkeling van parkeerplaatsen etc., maar de plannen voor dit pand zijn nog niet klaar. Hij vraagt wat het ontwikkelperspectief is, wanneer er een plan naar de raad komt en wanneer de bewoners het pand moeten verlaten. Hij wil graag een herhaling van de situatie op de Archimedeslaan voorkomen. Naar aanleiding van een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij op de hoogte is van de snelweguitbreiding, zegt hij dat het ook nog om stikstof problematiek gaat. Hij vraagt zich af waarom het in tien jaar niet gelukt is om hier een en ander te realiseren en verzoekt om een toezegging om uitzetting te voorkomen. Hij vraagt welke alternatieven er zijn, welke consequenties er zouden zijn als de huurders gewoon zouden kunnen blijven zitten, of het mogelijk is om een campus contract aan de bewoners aan te bieden, waarom zij geen voorrang kunnen krijgen en of Socius dit wellicht zelf kan regelen. Hij wil in ieder geval voorkomen dat het nog een keer fout gaat.

Mevrouw **Passier** (VOLT) zegt dat het niet alleen om flexwoningen gaat en vreest dat dit gesprek over tien jaar weer gevoerd zal worden. Zij vindt dat er ook nagedacht moet worden over de periode daarna. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of de PvdA het met hem eens is dat tijdelijk wonen eigenlijk geen oplossing is, antwoordt zij bevestigend, maar ze zegt dat permanent wonen niet gerealiseerd kan worden. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of de PvdA het met hem eens is dat er slechts weinig flexwoningen gerealiseerd worden, zegt spreker dat het een het ander niet uitsluit. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker het voldoende vindt dat, als mensen een flexcontract hebben, er slechts een inloop bijeenkomst wordt aangeboden om een woning te zoeken, antwoordt spreker ontkennend, omdat zijn fractie meer van de gemeente verwacht dan van een gemiddelde vastgoedontwikkelaar. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij ook vindt dat, als een corporatie sociale woningen exploiteert dat meer oplevert dan een inloopbijeenkomst, antwoordt hij bevestigend en vraagt zich af of er huurbescherming aan de bewoners wordt gegeven. Dit kan nog meer effecten hebben en hij wil dit op tafel hebben om een goede keus te kunnen maken. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat Utrecht deze mensen nog te bieden heeft, zegt spreker te willen zoeken naar wat de gemeente voor deze mensen kan betekenen.

Mevrouw **Alblas (CU)** constateert dat de bewoners het pand moeten verlaten en dat het lastig is om een nieuwe plek te vinden. Haar fractie vindt het goed dat de woningen tijdelijk verhuurd worden, om zo leegstand van het pand te voorkomen, maar het is wel pijnlijk dat de plannen nog steeds niet concreet zijn. Ze vraagt de wethouder wat de status van het onderzoek is en of er nog plannen naar de raad toe zullen komen. Tevens vraagt zij welke groepen onder een tijdelijk contract kunnen wonen en waarom het college voor tijdelijke contracten van maximaal twee jaar kiest. Ze wil ook weten of er dan over twee jaar met de renovatie wordt begonnen of met verkoop van het pand en of er nog meer panden zijn waar bewoners in eenzelfde situatie terecht kunnen komen. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (Bij1) of zij het met haar eens is dat de prijs van tijdelijke huurcontracten nadelig is voor de bewoners, zegt zij dat het goed is dat er een wet is waardoor dit niet meer kan. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) of zij ook vindt dat vaste contracten leegstand kunnen voorkomen, antwoordt zij bevestigend. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) of de ChristenUnie in een dergelijk geval zou meestemmen zegt zij te willen bekijken wat er dan al is.

Mevrouw **Passier** (VOLT) sluit zich aan bij de vragen van de andere partijen en ziet dat er veel onrust is bij de bewoners van de Ravellaan. Ze vindt het een slechte zaak dat er 180 mensen op

straat komen te staan, terwijl er ook 180 nieuwe mensen in mogen komen en zij is benieuwd naar de beantwoording. Zij hoopt dat de bewoners alsnog ondersteund kunnen worden.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is regelmatig langs gegaan bij de bewoners van Welgelegen en heeft ook schriftelijke vragen gesteld. De casus dat men wist waar men aan begon voelt oneerlijk want de huidige bewoners willen graag bij elkaar blijven. Het college heeft verwachtingen geschapen en zij wijst op de uitspraak 'Wonen is een recht', maar kennelijk is dit niet de praktijk en dat vindt zij schadelijk. De gemeente zou het goede voorbeeld moeten geven, maar beroept zich op regeltjes en ze vraagt zich af of dat maatschappelijk wenselijk is. Zij vraagt waarom de gemeente een hard 'nee' afgeeft. Zij wil weten hoe het staat met eventueel renoveren tot permanente woningen en geeft aan dat het vijf voor twaalf is voor de bewoners. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of het CDA de plannen steunt, zegt zij dat er nu al gesproken is over visie 1 en visie 2. De gemeente had het over het volbouwen van parkeerplaatsen en over de Wet voorkeursrecht. Zij heeft daar moeite mee, omdat de gemeente heeft aan verkeerde dingen in de wijk aandacht heeft gegeven. Zij betreurt dit. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) hoe haar fractie hiertegen aankijkt en zaken wil realiseren zegt zij de ontwikkelingen in Welgelegen te steunen. Vooral midden huurwoningen vindt zij belangrijk en zij zou graag zien dat het scenario van renovatie wordt onderzocht. Ze roept de gemeente op verantwoordelijkheid te nemen voor het vastgoedbezit. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of het CDA het gebouw zou willen verkopen, zegt zij graag zuinig te willen zijn op het vastgoed van de gemeente. Ze vindt het lastig dat de gemeente zo'n slechte verhuurder is geweest in de afgelopen tijd en wellicht wordt het pand gewoon verkocht.

Mevrouw **Beekmans** (BIJ1) constateert uitstelgedrag waarvan de huurders de rekening betalen. Zij wijst erop dat dit al eerder is gebeurd in de Archimedeslaan en de Croeselaan.
Zij zou graag zien dat aan bewoners structuur en zekerheid wordt geboden en ze vraagt hoe de gemeente ervoor zorgt dat de huidige bewoners niet op straat komen te staan. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of de fractie van Bij1 tegen leegstandbeheer is, zegt zij dat er scheef wordt gehandhaafd. Haar fractie is tegen tijdelijke huur en huurbescherming, maar dat is een politieke keuze. Haar fractie vindt dat kraak legaal moet zijn en dat er vaste contracten moeten worden gegeven. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) of haar fractie het beter vindt dat een woning verkrot, zegt zij dat het haar fractie om het huurrecht gaat. De gemeente is verantwoordelijk om leegstand te voorkomen en zij zou graag een consequentie willen verbinden aan leegstand op lange termijn. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of zij ook vindt dat er steun moet worden uitgesproken, zodat mensen er zo lang mogelijk kunnen blijven wonen, zegt zij graag te zien dat mensen zo lang mogelijk in de woning kunnen blijven. De gemeente beroept zich nu op juridische argumenten en heeft een contract afgesloten, maar heeft ook de verantwoordelijkheid om de huurders zekerheid te bieden. In december is gemeld dat de inwoners per mei 2025 moeten vertrekken, maar zij vindt dat niet rechtvaardig en wijst op de grote problemen die dit veroorzaakt. Zij vraagt of de wethouder tot nieuwe inzichten is gekomen, maar mocht dat niet het geval zijn, dan zal haar fractie met een voorstel komen om het tijdelijke om te zetten naar een vaste situatie. Ze roept op de ingewikkeldheid voor de huurders te stoppen evenals de dakloosheid.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) zegt dat het college schandplekken oploopt en vindt dat er meer gedaan moet worden voor bewoners. De gemeente heeft verzaakt om als goede verhuurder op te treden. Zijn fractie wil bewoners graag een tijdelijke opvang aanbieden en dat kan wellicht met een gebruikersovereenkomst. Door middel van uitfaseren kunnen mensen naar een andere woning worden geleid en hij wijst in dat kader op asielzoekers die tijdelijk voorrang hebben gekregen en vindt dat dit ook met de studenten moet gebeuren. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) of een gebruikersvergunning hetzelfde is als een bruikleencontract antwoordt hij bevestigend.

De **voorzitter** schorst vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

Wethouder **De Vries** erkent dat wonen een recht is, maar voor veel groepen is dat niet vanzelfsprekend. De groep studenten die in dit gebouw woont, is een van die groepen. Spreker is vorige week bij hen op bezoek geweest en toen bleek dat bewoners wisten dat de bewoning

tijdelijk zou zijn. Het is de bedoeling dat er nu weer een nieuwe groep mensen tijdelijk in gaat wonen en dat doet pijn. Het zou anders zijn geweest als er een bouwkraan had gestaan. Met betrekking tot de ruimteontwikkeling en de vraag waarom het proces zo lang duurt, zegt hij dat er al visies lagen, maar die waren onvoldoende. Samen met de bewoners is de visie uitgewerkt. In maart 2023 is hiermee gestart en hij wijst op de gezamenlijke visie Welgelegen uit november 2024 die daarvan een uitwerking is. Het einde van de leegstandwet is in beeld gekomen en de wet op de vaste huurcontracten is gekomen waarbij mensen niet twee keer in een tijdelijke woning mogen worden geplaatst. Spreker zal de raad voorafgaand aan het debat een brief sturen met alle opties, voor- en nadelen die er zijn, zodat de raad een goede afweging kan maken. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) of hetgeen in de brief komt te staan ook vandaag al in de brief had kunnen staan, zegt de wethouder dat dat had gekund. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) welke opties er door de gemeente al zijn ingezet en hoe het staat met de omgevingsvergunning en de verlenging van het huidige plan zegt spreker dat elke maatregel die genomen wordt leidt tot huurbescherming. Er is een gebiedsontwikkeling en die is leidend en er moet tempo op zitten en daarom is deze keuze gemaakt. Samen met Socius is bekeken wat er nog wel kan in de tijdelijkheid en in relatie tot de gebiedsontwikkeling. Het is mogelijk dat de raad een andere beweging maakt, maar dat leidt tot vertraging in de gebiedsontwikkeling. Daarnaast is de gemeente ook verplicht om te werken aan een verhuisvergoeding en te kijken naar vervangende huisvesting, maar de wooncrisis is enorm. Als voor deze groep gebruik wordt gemaakt van de leegstandwet, dan zou dat ook voor andere panden, nu en in de toekomst, moeten gelden. Hij zou graag samen de weging willen maken en bekijken welke gevolgen dit heeft. Daarnaast vraagt hij zich af hoe het zich verhoudt tot andere groepen in de stad als dit voor deze groep gebeurt. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of de wethouder en zij dezelfde verwachting hebben van de beantwoording, zeker ook gezien de brief die nu is aangekondigd en waar wellicht nieuwe zaken in staan, antwoordt spreker bevestigend. Hij biedt aan om een en ander op papier te zetten en komt daar nog op terug.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt hoe het mogelijk is dat er in december een omgevingsvergunning aanvraag is uitgegaan en dat deze nog loopt.

De heer **Snijder** (Student&Starter) wijst mevrouw Zwinkels erop dat de raad wel degelijk mogelijkheden heeft gehad om informatie op te vragen.

De **voorzitter** verzoekt de commissieleden geen interrupties op elkaar te doen.

Wethouder **De Vries** vervolgt zijn beantwoording en zegt hij dat de gemeente Socius in december heeft gevraagd om bewoners te herinneren aan de tijdelijkheid van hun contract. Er zijn twee inloopbijeenkomsten gehouden over het zoeken naar vervangende woonruimte wat een taak van de bewoners zelf is. De gemeente heeft eerder opdrachten meegekregen, zoals gebiedsontwikkeling en dat was leidend en wilde daar duidelijk over zijn. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of een snelle ontwikkeling van het gebied en meedenken met elkaar botsen, zegt hij dat een en ander financiële implicaties heeft, maar dat het ook gaat om de snelheid van gebiedsontwikkeling en de plannen voor Welgelegen die samen met de bewoners zijn opgesteld. Als de raad een keus maakt, dan heeft dat gevolgen voor eerdere afspraken met de bewoners. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) hoe de raad kan meedenken over een oplossing voor de huidige bewoners, zegt hij dat hij de procesfase benoemt die het college heeft gelopen. Samen met bewoners is er een brede visie gekomen, maar als de raad hier anders over denkt, dan zal het college dat volgen. Met betrekking tot argumenten over de weging en de vraag waardoor een pand dat jarenlang gebruikt is nu ineens niet meer geschikt is voor bewoning en de vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat wordt bedoeld met een proef kavel die in de visie Welgelegen wordt genoemd, zegt hij dat er bij de visie Welgelegen nog geen keuze is gemaakt over sloop of nieuwbouw. Het gaat nu om invulling en het proces met de omgeving. Er moet een afweging gemaakt worden of de huidige groep behouden moet blijven, maar dit betekent wel iets voor het vervolg van de ontwikkelingen. Hij wil die weging aan de raad voorleggen. Het pand zelf is ooit gebouwd als kantoor en de levensduur van een dergelijk gebouw is gemiddeld 50 jaar. In 2014 is er geïnvesteerd om het pand geschikt te maken voor kamerverhuur en de terugverdientijd was ongeveer 10 jaar. De levensduur van de elektriciteitsinstallatie is verlopen en het is de vraag of het pand verkocht moet worden. Het programma Ravellaan wordt nu uitgewerkt en dan kan besloten worden hoe het verder gaat. Onderdak regelen voor de huidige bewoners is moeilijk, want inmiddels is de Wet vaste huurcontracten aangenomen en de gemeente heeft onvoldoende

panden als alternatief. Hij wijst op het gelijkheidsbeginsel en zegt dat een bruikleenovereenkomst technisch zou kunnen, maar dat het nadeel is dat dit een fikse investering vraagt van circa € 2.000.000 voor twee jaar. De huidige bewoners hebben een tijdelijk huurcontract. Er wordt vaker gewerkt conform de Leegstandswet, maar als dat nu gebeurt, dan gaat men van tijdelijkheid naar tijdelijkheid en dat is het probleem. De vraag is hoe het nu verder moet. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of het sneller kan, zegt de wethouder dat je dan toch nog in dezelfde situatie zit en dat het de vraag is wat er met deze groep moet gebeuren. Hij verzoekt de commissieleden dit mee te nemen in hun overweging. Op een vraag van de heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) of het mogelijk is dat de 2 miljoen verlies kan worden gehaald uit de GREX, antwoordt de wethouder bevestigend en zegt dat de raad daarvoor kan kiezen, maar een en ander heeft wel gevolgen voor het proces daarna. Op de vraag waarom de mensen niet eerder geïnformeerd zijn, zegt hij dat een aantal processen nog liep en de gemeente had ook de hoop dat het eerder zou lukken, maar dat blijkt niet zo te zijn. De gemeente heeft in december aan Socius wonen gevraagd om de bewoners te herinneren aan de einddatum van hun contract en dat kwam voor verschillende bewoners als een verrassing. Een aantal bewoners heeft tussentijds het contract opgezegd. Hij erkent dat dit heel pijnlijk is, omdat het lastig is om een tijdelijke nieuwe woning te vinden. Voor het recht op urgentie bestaat een aantal gronden, maar huurders met een huurcontract hebben geen recht op urgentie. Met betrekking tot de financiële campagne zegt hij dat die bestaat vanuit het huurrecht. Het gaat hierbij om een kleine compensatie van een paar honderd euro per student. Hij wijst op het groenplan met betrekking tot herontwikkeling en bomen kappen. Op een vraag van mevrouw **Passier** (VOLT) of vervangende woningen ook flexwoningen kunnen zijn, zegt spreker dat het om de eigen gemeentelijke rol gaat en er zou gezocht moeten worden naar vastgoed dat van de gemeente is. Hij wijst erop dat er regels bestaan voor voorrang bij sociale huurwoningen. Op een vraag van mevrouw **Passier** (VOLT) of het mogelijk is om de projecten technisch op elkaar af te stemmen zegt spreker dat dat mogelijk is als de gemeente de eigenaar is, maar dat is nu niet het geval. Hij zegt toe in het SPvE terug te zullen komen op de opmerking van de Partij voor de Dieren over de herontwikkeling en de bomen. Op de vraag wat er gebeurt als er geen oplossing komt voor de huidige bewoners zegt hij dat dat heel spannend wordt, maar dat de raad zelf een keus kan maken die echter wel invloed kan hebben op het huurrecht. Hij is bereid om met Socius te praten over zaken als vaste huurcontracten en het in het pand plaatsen van tijdelijke studenten van buiten Utrecht. Op een vraag van de heer **Snijder** (Student&Starter) of hij het over compensatie voor de huidige bewoners heeft, zegt de wethouder dat hij daar in relatie tot huurrecht al iets over heeft gezegd. Hij kan hier niet meer over zeggen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of het niet logisch is dat bij gemeentelijk vastgoed het pand behouden wordt en wordt gerenoveerd en de vraag waarom hij daar niets over hoort, zegt de wethouder dat het aanvankelijk de bedoeling was om het pand te verkopen, maar daarna kwam het coalitieakkoord waarin stond dat er geen vastgoed meer verkocht mocht worden en vervolgens kwam er een motie vanuit de raad met de opdracht om het vastgoed toch weer te verkopen. Het gebouw heeft onderhoud nodig en daarom is het tien jaar geleden minimaal ingericht. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) om een renovatieplan te maken, zodat er een nieuwe situatie ontstaat, zegt de wethouder dat dat een van de opties is, maar ook bij renovatie moet men op zoek naar vervangende woonruimte, maar de raad zou hierin een afweging kunnen maken. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of de raad een opdracht kan meegeven aan het college zegt de wethouder dat het college de opdracht van de raad altijd volgt. Naar aanleiding van een vraag van de PvdA meldt de wethouder dat de gemiddelde doorlooptijd vanaf het vaststellen van de SPvE tot de start in het meest optimistische geval tweeënhalf jaar duurt. Hij kan geen harde toezegging doen dat het pand leeg komt te staan, maar door de nieuwe overeenkomst met de exploitant wordt tegemoetgekomen aan deze vraag. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) of voor renovatie ook tweeënhalf tot vijf jaar geldt zegt de wethouder dat hij dit kan uitzoeken. Andere alternatieven om de studenten langer in het gebouw te kunnen laten wonen, moeten afgewogen worden tegen huurbescherming, want zonder huurbescherming is geen optie. De drie mogelijkheden die er zijn, zijn bruikleen, GREX en campus contracten, maar wellicht is dat laatste niet zo handig voor een gebied met gebiedsontwikkeling. Op een vraag van de heer **Claasen** (GL) of de wethouder nu al weet dat er straks veel geld nodig is zegt de wethouder dat dit gevolgen zal hebben voor het programma. Met betrekking tot de suggestie van de heer Stam om van huisnummer te wisselen zegt hij dat er vaste huurcontracten zijn en dat schijnconstructies scherp in de gaten worden gehouden. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) of het klopt dat met een campus contract van tweeënhalf jaar er meer mogelijkheden zijn, zegt de wethouder dat alles wat er volgt op leegstand door het huurrecht wordt opgevolgd. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) of er over tien jaar weer een herhaling

van dit debat zou kunnen komen, zegt de wethouder zijn antwoord in de brief aan de raad te zullen opnemen. Met betrekking tot de bouw zegt hij dat deze maximaal twee jaar zal duren en flexibiliteit is daarbij belangrijk. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) hoe de gemeente ervoor zorgt dat de fouten die in de afgelopen 10 jaar gemaakt zijn eruit gaan, zegt de wethouder in zijn inleiding iets te hebben gezegd over het programma gebiedsontwikkeling en dat is niet fraai. Er lag een visie voor de gebiedsontwikkeling, maar deze bleek niet voldoende te zijn en daardoor ligt er nu geen plan. Op een vraag van mevrouw **Beekmans** (BIJ1) of er vaste contracten aan de huurders zijn voorgelegd, zegt spreker dat het aan de raad is om een dergelijke afweging te maken. Op een vraag van de heer **Stam** (PvdA) wanneer de keuze tussen renovatie of nieuwbouw wordt gemaakt en of er ook sprake kan zijn van winst voor de verkoop zegt de wethouder dat e.e.a. in de SPvE staat en dat er een tijdelijke vergunning is aangevraagd en afgegeven. Aan het eind van die periode moest de verbouwing uit 2014 ongedaan gemaakt worden en heeft Socius een aanvraag gedaan tot verlenging van de vergunning. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) waarom Socius een vergunning aanvraagt om te verlengen, terwijl er niet verlengd zou worden, zegt de wethouder dat het college wilde kijken of er indertijd nog mensen gehuisvest konden worden. Maar als de raad een beter idee heeft, dan heeft het college zich daarnaar te voegen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) waarom Socius de vergunning heeft aangevraagd, antwoordt de wethouder dat Socius dat gedaan heeft. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of de wethouder de optie niet eerder had moeten voorleggen om een keus te maken, zegt spreker dat de raad het hoogste orgaan is en dat deze opdracht heeft gegeven iets te doen aan de gebiedsontwikkeling en dat heeft het college gevolgd. Nu verandert het debat en maakt de raad een andere afweging. Op een vraag van mevrouw **Van der Wilt** (D66) of dit niet meer in scenario's had kunnen worden voorgelegd, zegt de wethouder dat het college zich bezig heeft gehouden met gebiedsontwikkeling.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) heeft een punt van orde en stelt voor dat de raad gaat nadenken over oplossingen.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is het met hem eens en denkt dat het goed is om de verschillende opties te verkennen.

Wethouder **De Vries** vraagt wat er verder nodig is en zegt dat ideeën voor- en nadelen hebben, maar hij gaat een en ander op papier zetten.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vraagt waarom de informatie die er al is niet eerder aan de raad is gezonden. Hij constateert dat er kennelijk opties zijn en hij vraagt de wethouder hoe concreet de scenario's gemaakt kunnen worden.

Wethouder **De Vries** zegt dat hij de optie op papier kan zetten evenals de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling waarna de raad een beslissing kan nemen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is geïrriteerd over de wijze waarop de brief is opgesteld. Er is een agendapunt geagendeerd en hij wijst de wethouder erop dat deze een actieve informatieplicht heeft.

Wethouder **De Vries** zegt dat, als Socius het aan andere mensen aanbiedt er een andere situatie is. Hij wijst erop dat de raad hiervoor gekozen heeft. Hij zal een en ander op papier zetten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt waarom de wethouder de raad niet heeft geïnformeerd over de ontwikkeling in een project waarvan hij weet dat er problemen zijn.

Mevrouw **Van der Wilt** (D66) vraagt of het mogelijk is om in heel korte tijd met een lijstje erbij een besluit te kunnen nemen. Zij zou graag zien dat het college kleuring geeft aan de oplossing en zij hoopt dat de wethouder daarbij kan helpen.

Wethouder **De Vries** zegt dat hij naar verschillende kleuren zoekt. Er wordt gezocht naar gebiedsontwikkeling en dat heeft gevolgen voor de groep die eruit moet. Als de raad het anders wil, dan is die richting leidend.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) heeft een punt van orde en wil graag op korte termijn een lijstje en hij stelt voor om bij de volgende commissievergadering ROG daarover te praten, omdat een en ander ook ruimtelijke effecten heeft.

De heer **Stam** (PvdA) voelt wel iets voor het idee van de heer Bos**.** Hij constateert dat er in maart een commissievergadering ROG is en dan zou eind maart/begin april een en ander in de raad besproken kunnen worden. Hij vraagt of dat akkoord is.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) wijst erop dat dit urgent is en zou graag al op korte termijn, bijvoorbeeld aankomende dinsdag, hierover willen praten.

Mevrouw **Beekmans** (BIJ1) zegt dat de bewoners snel duidelijkheid moeten krijgen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) kan zich vinden in het voorstel dat de scenario's helder in een brief staan en zou graag zien dat dit dan in de volgende raadsvergadering besproken wordt. Wellicht kan ook bekeken worden hoe men nu eigenlijk in dit pakket is terechtgekomen en hij vindt dat, als over dergelijke onderwerpen gesproken wordt, dat in de raad moet gebeuren.

De **voorzitter** wijst erop dat, als er in de raadsvergadering uitgebreid over een punt gediscussieerd dient te worden, dit wordt terugverwezen naar de commissievergadering.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat verantwoordingsdebatten in de raad gevoerd moeten worden.

Mevrouw **Van der Wilt** (D66) wil graag alle scenario's in de brief kunnen lezen om deze vervolgens in de raad te kunnen bespreken.

De heer **Snijder** (Student&Starter) verzoekt de wethouder de vragen te bundelen en op papier te zetten.

De heer **Stam** (PvdA) constateert dat, als alle antwoorden van de wethouder zijn gegeven, het debat klaar is.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) is bang dat er een uitwerking van de scenario's komt waarbij slechts een half antwoord wordt gegeven. Hij is bang dat, als er een keuze wordt gemaakt waarbij de gevolgen niet worden overzien, het erg lastig wordt.

De **voorzitter** constateert dat de meerderheid het punt in de raad wil bespreken. Als dit punt dan nog veel discussie oplevert, dan kan het alsnog teruggestuurd worden naar de commissievergadering.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wanneer een en ander aan de raad wordt voorgelegd.

Wethouder **De Vries** zegt dat, als hij had geweten dat dit voor de raad relevant zou zijn, hij de raad meteen zou hebben geïnformeerd, maar herstellen kan helaas niet meer.

De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

Mevrouw **Beekmans** (BIJ1) zou graag een concrete toezegging willen hebben om huurders actief te ondersteunen naar woonzekerheid.

Wethouder **De Vries** zegt dat de bewoners in de huidige situatie zelf op zoek moeten naar woonruimte, maar mensen kunnen via de gemeente wel hulp daarbij krijgen. Er is gebruik gemaakt van de Leegstandswet en als dat voor deze groep wordt gedaan, dan kan het ook gebeuren voor groepen in de toekomst. Het gevolg is wel dat de gemeente voor deze groepen een actieve verantwoordelijkheid heeft als het gaat om zoeken naar vervangende woonruimte, maar het is aan de raad om een andere keus te maken.

De **griffier** zegt dat is toegezegd dat er volgend jaar een overzicht van de opties en de voor- en nadelen komt en hij heeft is verzocht om zo spoedig mogelijk het SPvE op de termijnagenda te zetten.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vult aan dat hij ook graag scenario's zou willen hebben en niet alleen voor- en nadelen.

De **voorzitter** bevestigt dit. Hij constateert dat een aantal fracties overweegt om moties of amendementen in te dienen.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) wil een motie indienen waarmee hij zijn voorkeur uitspreekt richting het scenario waarin met bruikleenovereenkomsten gewerkt kan worden en om de kosten op te vangen uit de GREX; die kunnen op termijn worden terugverdiend door ruimtelijke ontwikkelingen.

De **voorzitter** constateert dat dit punt naar de raad zal worden gezonden met een behandeltijd van 60 minuten.

10. Ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw Alblas (CU).

Mevrouw **Alblas (CU)** heeft een punt van orde en uit haar ongenoegen over het feit dat wethouder Eerenberg vanmorgen niet heeft verteld dat er een fatale termijn op dit punt zit en zij vraagt waarom dat niet is gebeurd.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft een voorstel gedaan in de appgroep van de woordvoerders en vindt het jammer dat het zo is gelopen.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat er geen sprake is van een fatale termijn. Zijn ambtenaren hebben gezegd dat dit onder de rechter is die uitspraak gaat doen en na die uitspraak is de gemeente meer gebonden dan voor de uitspraak. Hij heeft de indruk dat een aantal dilemma's met de raad gedeeld is, maar hij weet niet hoe dat is gebeurd.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat het college heeft aangegeven dat dit punt echt vandaag besproken moet worden en daarom wordt dat op dit tijdstip gedaan.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er niet met de agendeerders is overlegd of het een goed idee was om het door te schuiven. Hij zou graag zien dat e.e.a. afgestemd wordt met de agendeerders.

De heer **Stam** (PvdA) wil graag dat het debat zo snel mogelijk wordt gestart.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft vanmiddag de agenderende partijen in staat gesteld om te reageren, dat is niet gebeurd. Zij had dit punt liever uitgesteld totdat er duidelijkheid is en roept op om fair naar elkaar te zijn.

De heer **Stam** (PvdA) zegt dat het gaat om een leegstaand kantorencomplex van de OPG. Er zitten nu kleine bedrijfjes in die onderhuurder zijn, maar er zijn problemen waardoor de zaak bij de rechter ligt. Het is de bedoeling dat het huurcontract wordt ontbonden en dit is ingrijpend voor onderhuurders en maatschappelijke instellingen. Mocht de rechter het contract ontbinden dan kan de gemeente de contracten van de onderhuurders overnemen. Het is de vraag wat de gemeente kan doen met de servicekosten en om maatschappelijke ondernemers te ontzien. Hij wijst op M8 en M12 en vraagt wat het einde van het contract voor hen betekent en of er verder ingezet wordt op veranderende ontwikkelingen.

De heer **Van Vliet** (D66) sluit zich aan bij de woorden van de PvdA.

De heer **Claassen** (GL) zegt dat er in 2018 een motie is ingediend over mooie initiatieven die er waren en die in stand gehouden worden vanwege grote waarde voor de stad als geheel. Er is een prachtige community ontstaan op een mooie locatie. Dat het tijdelijk was, wist iedereen, maar het is vervelend dat dat niet meer zo is. Er is een conflict tussen de gemeente en Alchemist ontstaan en GroenLinks vindt het onaanvaardbaar dat deze mooie community om die reden moet verdwijnen. Namens de heer Snijder van Student&Starter, die eerder is weggegaan, vraagt hij wat het college zal doen om te zorgen dat onderhuurders niet de dupe worden van een vervelend conflict dat hoog oploopt, zoals een strafrechtelijke aangifte tegen ambtenaren.

Mevrouw **Alblas** (CU) zegt dat haar fractie met zorg kijkt naar het conflict tussen Alchemist en de gemeente, omdat andere ondernemers daarvan de dupe kunnen worden. Het is voor de gemeente kennelijk lastig om contact te krijgen met de Alchemist en zij vraagt de wethouder hoe de laatste stand van zaken is en of de servicekosten de werkelijke kosten zijn en zij hoopt dat de gesubsidieerde organisaties behouden blijven voor de Merwedekanaalzone. Zij sluit zich aan bij de vragen van de fractie van de PvdA met betrekking tot het overnemen van het huurcontract, zodat de organisaties voor de buurt behouden kunnen blijven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft zorgen over de situatie bij de rechter. Hij denkt dat de genoemde locatie nodig is voor Merwedekanaalzone en er zit een groot deel van het probleem in de energiekosten. Hij vraagt of onderbemetering een oplossing kan zijn, wat het college doet om ervoor te zorgen dat partijen niet binnenkort op straat staan, of er niet beter een echt gesprek aangegaan moet worden, wat het zoveelste conflict van het college met een organisatie in de stad betekent en of hiervan geleerd wordt. Hij vraagt wie de nieuwe eigenaar is waar in de brief aan gerefereerd wordt en hoe het kortgeding loopt. Gezien de tijd wil hij dit punt in het openbaar bespreken en stelt voor om eventuele geheime zaken per brief aan de raad te melden.

De heer **Van Heuven** (PvdD) refereert aan de aangenomen motie van zijn partij uit 2018 en hij vraagt of het college de inhoud daarvan nog steeds deelt. Hij verzoekt de gemeente om de contracten van alle organisaties die in het gebouw van de Alchemist zitten over te nemen en vraagt of er vanuit de ondernemers misschien een nieuwe hoofdhuurder kan komen. Hij vindt dat de mensen hun leerplek op bij Alchemist moeten behouden en hij vraagt de wethouder waarom de verduurzaming vooruit wordt geschoven. Tevens vraagt hij wat het college doet voor de continuïteit van de werkplaatsen en de nodige verduurzaming.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) noemt de situatie droevig en is benieuwd naar de uitslag van het kortgeding. Zij snapt de positie van de gemeente, maar is geschrokken van de strafrechtelijke aangifte tegen een ambtenaar. Zij is benieuwd naar de argumenten van de huurder over het niet betalen. Tevens vraagt zij hoe dit soort zaken in de toekomst vermeden kan worden.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat deze zaak nog steeds onder de rechter is en daarom is hij ook zeer terughoudend met wat hij vanavond hierover zegt, omdat dit gebruikt zou kunnen worden in de rechtsgang. Er loopt nu een bodemprocedure en de rechter heeft de gemeente verzocht om over te gaan tot mediation waardoor de gemeente nu twee weken in het mediation-traject zit. De inzet van de mediation is dat het iets moet opleveren waardoor er meer tijd is voor de onderhuurders. In het mediation traject moet ook iets redelijks gezegd worden over hoe het met de huurpenningen is gelopen. Spreker is weliswaar wethouder van Merwedekanaalzone en niet de wethouder vastgoed, maar de Merwedekanaalzone zal de rekening betalen, omdat elke euro die niet gedekt is, terugverdiend moet worden met de Merwedekanaalzone. Daarom is hij begrensd in wat er gedaan kan worden, want dat gaat ten koste van andere ambities. Het pand staat deels leeg, maar er zijn hoge energie- en servicekosten, waardoor er een verlieslatende exploitatie is. De wethouder heeft het geld niet, dus dan moet bekeken worden waar dat vandaan gehaald wordt. Er moet een kostendekkende prijs worden berekend en er moet geïnvesteerd worden in de panden en die investering moet door de huurders worden opgebracht. Hij kan het systeem niet wijzigen.

De heer **Claasen** (GL) zegt dat de desbetreffende panden jaren geleden ook al slecht waren. Het college heeft toen niet aangegeven dat de motie uit 2018 onbetaalbaar werd. Hij vraagt of dat nu actueel geworden is door de discussie met de Alchemist.

Wethouder **Eerenberg** bevestigt dit.

De heer **Claasen** (GL) zegt dat er jaren geleden geen geschil was, maar dat wel dezelfde huurders in hetzelfde pand zaten. Hij vraagt wat het verschil maakt.

Wethouder **Eerenberg** denkt dat de heer Claasen onderhuurders bedoelt. Hij raadt het college af om de verhuur zelf ter hand te nemen en roept op daar voorzichtig mee te zijn.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vraagt of de wethouder zou kunnen uitzoeken of het een optie is dat de nieuwe hoofdhuurder aangesteld wordt vanuit de onderhuurders.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat het niet zo maakbaar is, omdat hij geen onderhuurders kan bewegen om hoofdhuurder te worden. Zij moeten bereid zijn om alle risico's te nemen.

De heer **Van Heumen** (PvdD) vindt dit erg afwachtend klinken en had meer initiatief van de wethouder verwacht.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat het college proactief naar de onderhuurders is gestopt en dat nu juist de proactieve houding van het college onderdeel van het geschil is. Het energieverbruik is een eenheidsprijs en dat is enorm gestegen. De energie wordt duurder en het pand is niet erg energiezuinig. Wellicht kan er iets met subsidies worden gedaan, maar niet alle partijen kunnen een subsidie ontvangen. Op de vraag of de maatschappelijke huurders kunnen blijven, zegt hij dat het aantal vierkante meters van partijen die subsidie van de gemeente ontvangen minder dan 10% is. Hij benadrukt dat hij nog steeds achter de motie uit 2018 staat.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

Wethouder **Eerenberg** zegt met betrekking tot verduurzaming dat het pand heel slecht is en minimaal is onderhouden. De huurprijs is daar dan ook naar en dat geldt ook voor de huurprijs van Alchemist. De nieuwe eigenaar heeft zijn aandelen verkocht. Hij wijst op motie 218 en zegt dat er een brief van het college over is geschreven waarin gewaarschuwd werd voor financiële dilemma's en die brief is ook aan de raad gemaild. Overigens heeft men er wel lang mooie dingen mee kunnen doen. Er zullen in het gebouw plekken komen voor maatschappelijke functies, maar spreker kan niet beloven dat ideële huurders ook ideële plekken krijgen. Hij noemt het debat vervelend en spreekt de hoop uit dat mediation iets zal brengen voor alle partijen.

De heer **Stam** (PvdA) begrijpt de moeilijkheid van het debat. Hij verzoekt de wethouder om een toezegging dat, mocht er recent een uitspraak van de gemeente komen, om niet tot ontruiming over te gaan.

Wethouder **Eerenberg** heeft al gezegd wat de inzet van de mediation is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de inzet is om eruit te komen met mediation. Hij mist nog het antwoord op zijn vraag of de energiebemetering technisch anders kan.

Wethouder **Eerenberg** zal dit uitzoeken.

De **voorzitter** stelt voor dat de wethouder hier schriftelijk op terugkomt. De wethouder zal ervoor zorgen dat de raadsleden geïnformeerd worden zodra er een uitspraak van de rechtbank is.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 00.10 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

ID	Onderwerp	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
912	Juridische mogelijkheid invoeren rookvrije terrassen	Het college zal in de voor Q2 2025 toegezegde brief ingaan op de vraag of het juridisch mogelijk is om op de voorgestelde manier rookvrije terrassen door te voeren.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2025		
911	Voortgang onderzoek rookverbod in parken	Het college zal de raad in Q2 2025 in een brief informeren over de voortgang van het onderzoek naar de mogelijkheid van het invoeren van een rookverbod in parken.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2025		
905	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028: voortgangsrapportage	In Q4 2025 volgt een voortgangsrapportage over het gehele uitvoeringsprogramma buurt- en wijkgericht werken.	Buurt- en wijkgericht werken	31-12-2025		
903	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028: brief	Eind maart/begin april komt er een brief waarin aandacht is voor de doelen en indicatoren bij het uitvoeringsprogramma wijkgericht werken in het geheel én specifiek ook inhoudelijke doelen bij de verschillende buurtagenda's.	Buurt- en wijkgericht werken	07-04-2025		
902	SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?	De wethouder zegt toe in Q2 2025 nadere informatie te leveren over erfpacht en het kettingbeding, mede	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		

		op basis van een lopende pilot inzake erfpacht				
901	Raadsvoorstel Beleidsnota Luchtkwaliteit	De wethouder zegt toe nadere informatie aan te leveren over machines op bouwplaatsen (Q2 2025)	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2025		
874	M512 Ketenverantwoordelijkheid	M512 Ketenverantwoordelijkheid	Circulaire Economie	30-09-2025		
873	M508 Sturen op hergebruik voor een circulair Utrecht	M508 Sturen op hergebruik voor een circulair Utrecht	Circulaire Economie	31-08-2025		
878	Monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen	Wethouder De Vries zegt naar aanleiding van motie 413 (Realistisch sturen op tijdelijk wonen) toe dat de monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen zal worden meegenomen in de halfjaarlijkse monitor "Sociale Huisvesting".	Wonen en Volkshuisvesting	24-04-2025	20250212: In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (5 feb 2025) is een update gegeven conform deze toezegging.	
828	Raadsbrief Voortgang Aanpak Bijplaatsingen 2024	De wethouder zegt toe de jaarlijkse ‘aanpak raadsbrief’ iets eerder dan normaal aan de raad te sturen, namelijk bij de VJN. Zodat deze kan worden betrokken bij de VJN-behandeling. Aanbevelingen gedaan in deze cie worden meegenomen en	Circulaire Economie	30-06-2025		

		komt de wethouder eerder op terug als het eerder kan.				
827	Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof	De wethouder zegt een raadsbrief in Q4 2024 toe waarin wordt toegelicht hoe we als gemeente kunnen kiezen voor corporaties om mee samen te werken op gebied van nieuwbouw sociale huurwoningen. Specifiek als er corporaties binnen Utrecht zijn waarvan sommige wel nieuwbouw kunnen realiseren en andere niet en hoe wordt omgegaan met het extra lenen irt het schuldenplafond door de corporaties.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	250129: Deze toezegging wordt onderdeel van de monitor samenwerkingsafspraken. Zoals is aangegeven in de Raadsbrief Uitstel beantwoording schriftelijke raadsvragen en toezeggingen vanwege kerstreces (20-12-2024) is deze raadsbrief vertraagd en volgt deze in Q1 2025.	
826	Raadsbrief kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024: kwartaalrapportages	De wethouder zegt toe de Q3 en Q4 kwartaalrapportages -over realisatie sociale huisvesting- samen te voegen. Dit in Q1 aan de raad te sturen. De vragen van EenUtrecht worden daarin meegenomen. Waarschijnlijk komt hier ook een lijst van locaties voor tijdelijk wonen in. En verder voortaan halfjaarlijks te rapporteren op realisatie van sociale huisvesting.	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025	20250212: Deze toezegging is afgehandeld via de Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (5 feb 2025). Voortaan zal er halfjaarlijks gerapporteerd worden op de realisatie van sociale huisvesting.	05-02-2025

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

823	Raadsbrief Wet betaalbare huur en Actieplan middenhuur: beleidsnota	De wethouder zegt toe dat in de beleidsnota Wonen wordt meegenomen hoe communicatie over het 'middenhuur-loket' (andere naam) plaats zal vinden .	Wonen en Volkshuisvesting	10-01-2025		
813	Terugkoppeling studentenhuisvesting	Wethouder De Vries zal specifiek over de studentenhuisvesting een terugkoppeling geven in de raadsbrief Studentenhuisvesting in Q2 2025.	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025	20241002: In lijn met toezegging nr. 23/409 verschijnt er jaarlijks in het tweede kwartaal een raadsbrief over studentenhuisvesting. De eerstvolgende is voorzien voor Q2 2025.	
760	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024: M333	M333 Ruimte voor meer studentenhuisvesting corporaties in Utrecht	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025	20241002: Terugkoppeling over de uitvoering van deze motie volgt via de jaarlijkse raadsbrief over studentenhuisvesting in Q2 2025.	
759	Raadsvoorstel Jaarstukken 2023: M327	M327 Doorkijk bij de jaarstukken naar de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050	Energie en Klimaat	31-05-2025	241127: Deze motie wordt verwerkt in de klimaatvisie.	
766	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2024: Overvecht	De wethouder zegt toe dat de raad in Q1 2025 een update per raadsbrief ontvangt van het project Samen voor Overvecht.	Samen voor Overvecht	31-03-2025		
756	Raadsvoorstel Jaarstukken 2023: subsidies verduurzaming corporatiewoningen	In Q3 2024 ontvangt de raad een brief over mogelijkheden om subsidies verduurzaming corporatiewoningen te laten landen in lopende renovatieprojecten	Energie en Klimaat	30-09-2024	250224: De afstemming met de woningcorporaties kost meer tijd dan verwacht. We verwachten u hier in het voorjaar over te informeren.	

		woningbouwcorporaties (zoals in Kanaleneiland-Zuid)				
723	Raadsvoorstel vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht: raadsbrief	In Q1 2025 volgt een raadsbrief leegstand met daarin opgenomen het verzoek van de PvdA “de drie stappen” (resultaat, analyse en voorstel vanuit college).	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		
724	Spoeddebat Stopzetting samenwerking in Aardgasvrij Overvecht-Noord (deel 2): M155	M155 Zonder dogma's kijken naar nieuwe plannen	Energie en Klimaat	20-12-2024	250224: We streven ernaar om u in Q2 2025 te informeren over de uitkomsten van de analyses en de stand van zaken. We koppelen de brief hierover aan de beleidsnota warmte.	
705	SV 2023 nr. 230 Waar blijven de toegankelijke woonzorgwoningen: toegankelijkheid	In Q4 2024 komt de wethouder terug op het borgen van toegankelijkheid in anterieure overeenkomst.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20241120: Zoals aangegeven in de Raadsbrief Diverse onderwerpen Zorg Welzijn en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen van 12 november 2024 zal er een update over de uitvoering van deze toezegging volgen in Q1 2025.	
703	SV 2023 nr. 230 Waar blijven de toegankelijke woonzorgwoningen: monitoring	In Q4 2024 volgt een raadsbrief inzake monitoring realisatie woonzorgwoningen.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20241120: Zoals aangegeven in de Raadsbrief Diverse onderwerpen Zorg Welzijn en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen van 12 november 2024 zal er een update over deze toezegging volgen in Q1 2025.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

702	SV 2023 nr. 230 Waar blijven de toegankelijke woonzorgwoningen: actieplan	In Q4 2024 volgt een raadsbrief inzake toelichting en evaluatie actieplan.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20241120 Zoals aangegeven in de Raadsbrief Diverse onderwerpen Zorg Welzijn en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen van 12 november 2024 zal er een update over deze toezegging volgen in Q1 2025.	
684	Afrondende besluitvorming na debat over Tijdelijk beheer leegstand: M125	M125 Maatschappelijk & Betaalbaar Tijdelijk Leegstandsbeheer	Vastgoed	30-09-2024	20250117 De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd in een technische sessie over het Leegstandsbeheer voor de periode 6 – 24 maanden. Tijdens de technische sessie gaan we in op wat de uitvraag voor de aanbesteding is en onder welke voorwaarden het leegstandsbeheer voor deze periode kan worden ingericht.	
656	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M88	M88 Een circulaire economie vanuit de samenleving	Circulaire Economie	29-05-2024		
655	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M87	M87 Geef grofvuil een tweede leven	Circulaire Economie	29-08-2024		
654	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M86	M86 Zonder MBO geen circulaire economie	Circulaire Economie	30-09-2024		

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

639	Raadsbrief Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 - 2026 en de nieuwe Leidraad sloop/nieuwbouw: samenwerkingsafspraken	In Q4 2024 volgt een raadsbrief waarin we de samenwerkingsafspraken monitoren.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	250129: Zoals is aangegeven in de Raadsbrief Uitstel beantwoording schriftelijke raadsvragen en toezeggingen vanwege kerstreces (20-12-2024) volgt de raadsbrief in Q1 2025 i.p.v. Q4 2024.	
638	Raadsbrief Tijdelijk beheer leegstand: technische sessie	Er wordt voor de zomer een technische sessie omtrent het aanbestedingsproces georganiseerd	Vastgoed	12-07-2024	20250117 De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd in een technische sessie over het Leegstandsbeheer voor de periode 6 – 24 maanden. Tijdens de technische sessie gaan we in op wat de uitvraag voor de aanbesteding is en onder welke voorwaarden het leegstandsbeheer voor deze periode kan worden ingericht.	
637	Raadsbrief Tijdelijk beheer leegstand: raadsbrief in Q4	Wethouder De Vries zegt toe in Q4 2024 te komen met een raadsbrief inzake invulling kleine/grote panden met daarin o.a. opgenomen vervolg, criteria, locaties, snelheid en de gestelde vragen van de PvdA	Vastgoed	31-12-2024	20250117 De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd in een technische sessie over het Leegstandsbeheer voor de	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					periode 6 – 24 maanden. Tijdens de technische sessie gaan we in op wat de uitvraag voor de aanbesteding is en onder welke voorwaarden het leegstandsbeheer voor deze periode kan worden ingericht.	
675	Base Metal Fabriek - Geldende regels	Wethouder Oosters zal de raad, zodra de conclusies van de provincie Utrecht en de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bekend zijn, informeren of de Base Metal fabriek zich aan de geldende regels houdt dan wel of de provincie de regels wil veranderen.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2024	20240701 We zijn nog in afwachting van de resultaten van het onderzoek van de provincie. Daarna gaan we verder met de afhandeling van deze toezegging.	
624	Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen: M40	M40 Panden opkopen	Vastgoed	30-06-2024	De raad wordt hierover geïnformeerd in de kwartaalrapportage over de Realisatie Sociale Huisvesting.	
607	Raadsvoorstel Beleidsnota geluid en trillingen: dieren	In Q1 2024 volgt een raadsbrief inzake geluidsbestand laten aansluiten op dieren.	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2024	- 20250305: Het komt terug in het uitvoeringsprogramma geluid dat u in Q2 2025 ontvangt. - 20240912 Dit is weerbarstige materie waar we toch ook een beetje het wiel uitvinden, informatie is niet makkelijk voor handen. We zijn hiermee bezig en zullen u hopelijk nog dit jaar, of anders begin q1 2025 een update sturen. - 20240513 Er wordt een	

					onderzoek uitgevoerd, wanneer dit precies wordt afgerond volgt later.	
601	Afrondende besluitvorming na debat over Verbeteren aanpak illegaal grofvuil en bijplaatsingen bij ondergrondse afvalcontainers: M475	M475 Wekelijks ophalen grofvuil	Circulaire Economie	30-09-2024	20241120: De terugkoppeling op deze motie wordt verwerkt in de voortgangsbrief Aanpak Bijplaatsingen die in aanloop naar de voorjaarsnota 2025 aan de raad wordt verzonden.	
595	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M452	M452 Inhoudelijke onderzoeksvragen waar de klimaatvisie op in moet gaan	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
594	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M451	M451 Bied een hoopvol perspectief voor de toekomst	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
593	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M449	M449 Gemeentelijke desinvestering in fossiele bedrijven	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
592	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M447	M447 Maak Klimaatdoelen meetbaar	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
591	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M445	M445 Betrekken van ‘unusual suspects’ bij uitwerking van de klimaatvisie	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
590	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M444	M444 Utrecht pioniert in onderzoek naar scope 3 emissies	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
556	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024: M419	M419 Ook in de P&C-cyclus sturen op klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen	Energie en Klimaat	09-05-2024	240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

518	Makkelijker maken om warmtepompen te plaatsen: verkenning	In Q2 2024 volgt een raadsbrief ‘verkenning hoe te regelen onder de nieuwe wet’.	Energie en Klimaat	30-06-2024	241213: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026' van 6 december 2024, zijn we over de regelgeving die slimme sturing van warmtepompen mogelijk maakt en over de subsidiëring van de gewenste variant actief in gesprek met het rijk. We dringen aan op spoed, maar weten dat het niet voor 2026 geregeld zal zijn. De netbelasting van de duurzame warmtevoorziening van de toekomst wordt meegenomen in de Beleidsnota Warmte.	
448	Raadsvoorstel Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030: M213	M213 Gedegen onderzoek naar woonwensen student	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20241120: Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten duurde langer dan vooraf verwacht. Terugkoppeling over de onderzoeksresultaten volgt daarom in Q1 2025 i.p.v. Q4 2024. 20240619: In de raadsbrief Voortgang studentenhuisvesting is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het onderzoek naar woonwensen van WO en HBO studenten is afgerond. Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten wordt in Q4 2024 gedeeld met de raad.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

420	Besluitvorming Huisvesting kwetsbare Utrechters: Toewerken naar 4000 woningen	Wethouder De Vries zal de raad in de driemaandelijkse update over de locaties informeren over het toewerken naar 4.000 woningen.	Wonen en Volkshuisvesting	16-08-2023	20250212: Op 5 februari 2025 is via de Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024 weer een update gegeven conform deze toezegging. De rapportage verschijnt voortaan halfjaarlijks, zoals is toegezegd tijdens het commissiedebat op 10 oktober 2024 (ID 826).	
319	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU: evaluatie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q4 2023 een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie volgt.	Circulaire Economie	29-12-2023	20241118: De prestaties van de verwerker op het gebied van duurzaamheid worden vanaf 2025 jaarlijks geëvalueerd. AVU informeert de colleges van de deelnemende gemeenten in Q2 2025 over de prestaties in 2024. De resultaten worden aansluitend gedeeld met de raad.	
204	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: M315	M315 GFT-inzameling in de gehele gemeente	Circulaire Economie	31-03-2023	20240426: De raad is geïnformeerd over de voortgang met de raadsbrief Voortgang Gemeentebrede inzameling groente, fruit, etensresten en tuinafval (gfet+t) van 2-4-2024. Daarin heeft het college toegezegd om de raad uiterlijk in Q1 2025 weer te informeren over de uitbreiding van gfe inzameling. 20231130: De voorbereidingen voor de aanbesteding van GFE cocons is gestart. We hebben meer	

					tijd nodig om voldoende informatie te verzamelen om u te informeren over de voortgang op het GFT-dossier. We streven naar versturen van een raadsbrief in januari 2024. 20230620: De raad is hierover op 20 juni 2023 geïnformeerd met de Raadsbrief Voortgang Gemeentebrede inzameling Gft. Hierin is toegezegd om in het najaar van 2023 nader terug te komen op de voorbereiding van inzameling door middel van Cocons.	
525	Rekenkameronderzoek: 'Onbegonnen werk - Een onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed in Utrecht': M229 Versneld verduurzamen	Motie 229 2022	Vastgoed	15-09-2023	20250117: De Beleidsnota Vastgoed is op 19 december 2024 aan de raad gestuurd. In het voorjaar van 2025 organiseren we een technische sessie om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda. 20240604: In de Beleidsnota leggen we onder andere de kaders vast voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Deze Beleidsnota Vastgoed wordt in het Q4 2024 aan uw raad voorgelegd. Daarnaast organiseren we begin 2025 een technische sessie om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

125	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur: M109	M109 Meer toegang tot middenhuur	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20240702: Via de raadsbrief Actieplan middenhuur en wet betaalbare huur (24-6-2024) is een update gegeven over de herijking van het middenhuurbeleid. De uitwerking van deze motie nemen we daarin mee. Het streven is om de raad hierover uiterlijk in Q1 2025 te informeren.	
34	Ingekomen stukken: Overvecht-Noord aardgasvrij	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.	Energie en Klimaat	30-09-2020	250224: We streven ernaar u in Q2 2025 te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	
33	Ingekomen stukken: warmteoplossingen in Overvecht-Noord	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.	Energie en Klimaat	30-09-2022	250224: We streven ernaar u in Q2 2025 te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

29	Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement 'Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden: M332	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	Circulaire Economie	29-12-2023	Dit zal worden meegenomen bij de 'beleidsnota Utrecht Circulair 2030'. Gestreefd wordt dat dit raadsvoorstel begin 2024 ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.	
21	Ingekomen stukken: Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	Energie en Klimaat	30-09-2022	250224: We streven ernaar u in Q2 2025 te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	
8	Raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken	In december 2020 raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken van Overvecht-Noord, met specifieke rollen en taken van de raad daarin.	Energie en Klimaat	30-09-2022	250224: We streven ernaar u in Q2 2025 te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

Datum	Onderwerp	Indiener(s)	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
20-02-2025	M118 Duidelijke kaders en transparantie bij tijdelijke verhuur onder de leegstandswet	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Vastgoed	20-05-2025		
20-02-2025	M63 Liever een gedeeld dak, dan dakloos!	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	20-05-2025		
20-02-2025	M48 Wijkgerichte invoering Verhuurvergunning	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
23-01-2025	M13 Ga voor concrete verbetering en werkelijk effect op korte termijn	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
23-01-2025	M4 Realistisch luchtkwaliteitsbeleid (niet terug naar de middeleeuwen aub)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
23-01-2025	M9 Sociaal naar schone lucht	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2026		
23-01-2025	M6 Samen op weg: Steun ondernemers richting nul emissie	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2028		
23-01-2025	M7 Verbied de BBQ niet	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer	01-01-2030		

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

23-01-2025	M11 Klimaatrechtvaardigheid stopt niet aan de gemeentegrens	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
12-12-2024	M550 Liever niet met EBN in zee	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We verwerken de motie in het raadsvoorstel voor het publiek warmtebedrijf.	
12-12-2024	M551 Steun lokale initiatieven voor warmtenetten	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We verwerken de motie in het raadsvoorstel voor het publiek warmtebedrijf.	
12-12-2024	M524 Maak tijdelijke zonnevelden in Rijnenburg-Noord mogelijk	Vasters, J. (Joost) (D66)	Energie en Klimaat	30-12-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M526 Wees zorgvuldig met cultuur-historische waarden	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M522 Zon in Rijnenburg	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M523 Zon in Reijerscop	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	30-06-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M514 Geef kringlooporganisaties ook gratis toegang tot de afvalscheidingsstations	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	30-06-2025		

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

12-12-2024	M528 Watt een kans energiecoöperaties bij alle Utrechters bekend	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M525 Winsten van windmolens voor iedereen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
14-11-2024	M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het streven is om de raad hierover nader te informeren in de volgende voortgangsrapportage. Deze volgt rondom het zomerreces.	
14-11-2024	M471 Concrete afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
14-11-2024	M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!	Vasters, J. (Joost) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025		
14-11-2024	M470 Evalueer stop de verkoop	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
14-11-2024	M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025		

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

07-11-2024	M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Daarnaast is aangegeven dat er rondom de zomer uitgebreider gerapporteerd wordt over de risico's op tijdelijk wonen en hoe deze zijn beheerst (per project en cumulatief).	
07-11-2024	M407 Maximeer exoten	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks)	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025		
11-07-2024	M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20250129 In het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 is aangegeven dat deze motie wordt meegenomen in de evaluatie van het uitvoeringsprogramma. De evaluatie staat gepland voor Q2 2027. 4 oktober 2024: we zijn voornemens om wooncoöperaties te blijven faciliteren, stimuleren en aanmoedigen d.m.v. het uitvoeringsprogramma coöperatief wonen, wat voorzien is voor Q4 2024. De bezuiniging betreft de ambtelijke inzet. Na 2028 zal moeten worden bezien welke ambtelijke inzet hiervoor nodig is (beleid en mogelijke instrumenten zijn opgesteld). Dit	

					is mede afhankelijk van beschikbare landelijke regelingen en de dan nog resterende middelen in de reserve wooncoöperaties. We zullen hier in aanloop naar 2028 op terugkomen.	
11-07-2024	M331 Verwerp het landelijke studentenhuisvestingsubsidiebeleid	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		
11-07-2024	M320 Maak duurzaamheidsverslag onderdeel P&C-cyclus	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-05-2025		
11-07-2024	M307 Geef inzicht over Energie & Klimaat	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Energie en Klimaat	31-05-2025	20241119 We geven uitvoering aan deze motie door u vanaf 2025 vóór de bespreking van de Voorjaarsnota een jaarplanbrief op hoofdlijnen te sturen. Ook nemen we een paragraaf Energie & Klimaat op in het MPR, waarin indien van toepassing investeringen vanuit het programma opgenomen kunnen worden.	
11-07-2024	M315 Hand in eigen boezem: taakstelling op vastgoed om de meest kwetsbaren te ontzien.	Peters, R. (Ralph) (D66)	Vastgoed	11-10-2024	20250128: In de raadsbrieven van 24 september 2024 en 9 december 2024 hebben we de raad geïnformeerd over deze motie. In Q1 2025 informeren we opnieuw over het vervolg voor wat betreft de uit te geven panden.	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

11-07-2024	M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20241016 Deze motie wordt meegenomen in het proces van de Beleidsnota Wonen. We streven ernaar om de beleidsnota in Q1 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden.	
11-07-2024	M287 Voortvarend van start met maatregelen voor woonzorgwoningen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20241120 Zoals aangegeven in de Raadsbrief Diverse onderwerpen Zorg Welzijn en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (12 november 2024) volgt er een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie via een raadsbrief over het programma (T)huis voor Ouderen in Q1 2025. Daarnaast zijn doorstroming en passende huisvesting voor ouderen thema's die ook in de Beleidsnota Wonen een plek zullen krijgen. Wij streven ernaar om de beleidsnota in Q1 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden. 20241016 Er volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie via een raadsbrief over het programma (T)huis voor Ouderen in Q4 2024. Daarnaast zijn doorstroming en passende huisvesting voor ouderen thema's die ook in de Beleidsnota Wonen een plek zullen krijgen. Wij streven ernaar om de beleidsnota in Q1 2025 aan de	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden.	
11-07-2024	M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20241120 Zoals aangegeven in de Raadsbrief Diverse onderwerpen Zorg Welzijn en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen van 12 november 2024 zal er een update over de uitvoering van deze motie volgen in Q1 2025. 20241016 We streven ernaar u te informeren over de uitvoering van deze motie via een raadsbrief over het programma (T)huis voor Ouderen in Q4 2024.	
27-06-2024	M289 Woonzorgvoorzieningen voor ouderen met migratieachtergrond	Sungur, M. (Mahmut) (DENK)	Wonen en Volkshuisvesting	27-09-2024		
27-06-2024	M259 Liever een klein en fijn huis	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2024	20250129 Het streven is om de raad in Q2 2025 te informeren over de uitvoering van deze motie. 20241002 Het streven is om de raad in Q4 2024 te informeren over de uitvoering van deze motie.	
25-04-2024	M151 Verzoek aan de Rekenkamer voor een diepgaand onderzoek naar het project Aardgasvrij Overvecht-Noord	Peters, R. (Ralph) (D66)	Energie en Klimaat			

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

28-03-2024	M128 Stop het verdienen aan de wooncrisis	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Vastgoed	30-09-2024	20250128: De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. 20240412: De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd over de aanbesteding.	
18-01-2024	M31 Samen voor Overvecht: Extra fundament Versterken gemeenschapskracht	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Samen voor Overvecht	18-04-2024	18 november 2024: Motie is beantwoord met de raadsbrief Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht 2023 van 4 juni 2024	
18-01-2024	M45 Motie 2 CU bij agendapunt 'Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen'	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2024		
18-01-2024	M35 Meer woningen voor kwetsbare Utrechters	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250129 In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 is aangegeven hoe voor 2025 uitvoering wordt gegeven aan deze motie. 20240501 In de Raadsbrief Kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

18-01-2024	M37 Maak tijdelijke woningen haalbaar	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie 20240501 In de Raadsbrief Kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
18-01-2024	M22 Maak (weer) prioriteit van de Overvechtse jeugd!	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Samen voor Overvecht	18-04-2024	19 november 2024: Motie is beantwoord met de raadsbrief Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht van 4 juni 2024	
07-12-2023	M477 Meer focus op “hotspot” locaties door versoepelen 24 uursnorm	Vasters, J. (Joost) (D66)	Circulaire Economie	31-12-2024	4/3/2025: Terugkoppeling op M477 Meer focus op “hotspot” locaties door versoepelen 24 uursnorm wordt verwerkt in de voorgangsbrief aanpak bijplaatsingen. De planning is om deze raadsbrief te versturen gelijktijdig met de publicatie van de VJN2025.	
07-12-2023	M456 Klimaatvisie die ongelijkheid tegengaat	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De motie wordt in de klimaatvisie verwerkt.	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

02-11-2023	M350 Borg gemaakte afspraken duurzaam beheer tijdelijk zonneveld	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Energie en Klimaat	02-05-2024	241127: De motie is verwerkt in de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning 20240605: De motie wordt integraal opgenomen in de anterieure overeenkomst en is onderdeel van de vergunningverlening. 20240404: We zijn voornemens de opdracht uit de motie integraal op te nemen in de anterieure overeenkomst en onderdeel te maken van de vergunningverlening	
06-07-2023	M271 Refuse, Rethink, Reduce	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	06-10-2023		
22-06-2023	M210 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20240410: Via het raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Utrecht hebben we u op 2 april geïnformeerd over de uitvoering van M210. Juridisch advies toont aan dat het niet mogelijk is om als regel te stellen dat alleen vitale beroepen een tweede woning mogen bezitten. Wel onderzoeken we de mogelijkheid om aanvullende regels te stellen voor het gebruik van tweede woningen. Eventueel kan dit meegenomen worden in de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening.	

Lijst moties EDVW dd 6 maart 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

11-05-2023	M110 Doen wat we moeten doen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting		20250212 Op 5 februari 2025 heeft u een nieuwe voortgangsrapportage realisatie sociale huisvesting ontvangen. Conform toezegging 826 uit 2024 verschijnt er voortaan halfjaarlijks een voortgangsrapportage. 20241002 Op 10 september 2024 heeft de raad een nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting ontvangen conform deze motie 20240501 Op 23 april is er weer een nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen conform M110. 20231221 Op 21 december 2023 is de nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen met de laatste stand van zaken m.b.t. de uitvoering van deze motie. In Q1 2024 volgt de volgende kwartaalrapportage. 231004 Op 26 september 2023 bent u middels de raadsbrief Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment geïnformeerd over de laatste stand van zaken m.b.t. de uitvoering van deze motie. De volgende kwartaalupdate zal in Q4 2023 verschijnen.	
06-04-2023	M88 Pas het pijlenschema van Woonvisie aan op ambities	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	29-12-2023	240122: Op 21 november 2023 hebben we u middels de raadsbrief Aanpak opstellen	

					beleidsnota wonen geïnformeerd over de wijze waarop we invulling gaan geven aan deze motie. We nemen het actualiseren van het pijlenschema uit de Woonvisie mee in de nieuwe beleidsnota wonen.	

Afdoeningsvoorstellen ingekomen stukken

De commissiegriffier stelt de commissie voor om ingekomen stuk ‘nr. 1 ‘Onderzoek Pointer’ via de volgende geel gearceerde categorie af te doen:

1. De inhoud desgewenst **betrekken** bij de behandeling van het voorstel […. of agendapunt [….]
   niet (geanonimiseerd) actief openbaar te publiceren.

2. Agenderen voor de commissie om te **bespreken** en op basis daarvan de griffie te verzoeken de briefschrijver een antwoord te sturen
   wel (geanonimiseerd) actief openbaar te publiceren.

3. In handen stellen van het college voor advies.

4. In handen stellen van het college. De commissie ontvangt een afschrift van het antwoord.

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW van 13 maart 2025

Nummer	Ingekomen stuk
1	Onderzoek Pointer

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

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4510
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	7
Titel	Debat over geheime brief binnen de portefeuille vastgoed
ID	4730
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Vastgoed
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	6 februari 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**13 maart 2025**

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Mees ten Hooven, Gijs van Velzen	**Datum**	9 december 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12898751
E-mail	mees.ten.hooven@utrecht.nl gijs.van.velzen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vaststellen Startdocument, nieuwe tijdelijke invulling Ravellaan 96 en Motie ‘hand in eigen boezem’
Bijlage(n)	2 (1 GEHEIM)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ordening, Wijk West, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Zoals u weet is de Ravellaan 96 met naastgelegen parkeerterrein gemeentelijk eigendom. Het pand ligt in het gebied Welgelegen. Tot 2014 werd het gebouw gebruikt als kantoorruimte voor gemeenteambtenaren, waarna het tijdelijk voor tien jaar is ingezet voor studentenhuisvesting. Het gebouw stamt uit 1970 en moet opnieuw ontwikkeld worden. Hiervoor hebben wij het startdocument voor de Ravellaan 96 in Welgelegen vastgesteld.
Omdat het op dit moment nog onvoldoende duidelijk is welke rol Ravellaan 96 binnen de gebiedsontwikkeling speelt en de huidige overeenkomst met de exploitant afloopt, is een nieuwe tijdelijke invulling nodig. In deze brief informeren wij u over de tijdelijke invulling, het startdocument en het vervolgtraject.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Overzicht uit te geven panden' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo totdat de overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht zijn gesloten. Openbaarmaking kan de economische en financiële belangen van de gemeente negatief beïnvloeden doordat derden inzicht krijgen die zij kunnen gebruiken bij aanbestedingen of onderhandelingen.

Tijdelijke invulling

Omdat er geen leegstandwetvergunning meer van toepassing is en de huidige concessie-overeenkomst met de huidige exploitant in 2025 afloopt is er, nadat het pand Ravellaan 96 tien jaar lang is ingezet voor studentenhuisvesting, een nieuwe tijdelijke invulling nodig. In 2015 heeft de gemeente Utrecht deze concessieovereenkomst gesloten voor de tijdelijke transformatie van kantorencomplex naar studentencomplex en het tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet. Voor de tijdelijke verhuur aan studenten is een leegstandsvergunning verleend met een maximale looptijd van tien jaar. De maximale vergunningstermijn loopt in mei 2025 af en kan niet worden

verlengd. Deze einddatum is opgenomen in iedere individuele tijdelijke huurovereenkomst die de exploitant met de studenten heeft afgesloten.

Er is uitvoerig onderzocht of het toch mogelijk is dat de huidige studenten op deze locatie tijdelijk kunnen blijven huren. Dit is helaas niet mogelijk, omdat dit in alle gevallen leidt tot huurbescherming. Met het oog op een toekomstige herontwikkeling van de Ravellaan 96 is huurbescherming onwenselijk, omdat dit een herontwikkeling belemmert. Daarnaast is het gebouw in de huidige staat niet geschikt om er (permanent) langdurig in te wonen. Dit betekent dat de huidige studenten uiterlijk in mei 2025 hun woning aan de Ravellaan 96 zullen moeten verlaten. Ondanks dat de einddatum in iedere individuele tijdelijke huurovereenkomst tussen exploitant en studenten is opgenomen, beseffen we heel goed dat het voor de huidige bewoners – in de huidige woningmarkt – niet makkelijk zal worden om vervangende woonruimte te vinden. Helaas kunnen we als gemeente geen kamers bieden aan studenten die een nieuwe kamer zoeken, hoe graag wij dat ook zouden willen. We begrijpen hun zorgen en dat zij vragen zullen hebben. Daarom organiseren wij samen met de exploitant, de verhuurder van de kamers, een inloopbijeenkomst, waar de studenten met hun vragen of zorgen terecht kunnen.

Terwijl de plannen voor het gebied en pand verder worden uitgewerkt willen we het gebouw functioneel, binnen de bestemming en huidige inrichting blijven inzetten. Dit betekent dat we het tijdelijk gebruik als studentencomplex willen voortzetten en de intentie hebben om opnieuw een overeenkomst te sluiten met de exploitant. Het contract voor tijdelijke verhuur zal voldoende flexibiliteit bieden indien veranderende omstandigheden daar om vragen. De inzet is namelijk dat de gemeente een huurovereenkomst sluit met een exploitant met een looptijd van twee jaar met de mogelijkheid tot verlenging van twee jaar en daarna nog eens met één jaar.
De exploitant kan tijdelijke huurovereenkomsten sluiten binnen de kaders van de nieuwe Wet vaste huurcontracten met nieuwe studenten die afkomstig zijn van buiten de gemeente Utrecht met een looptijd van maximaal twee jaar per huurovereenkomst[1].

Zo komt het gebouw niet leeg te staan, kunnen we het gebouw opnieuw tijdelijk inzetten voor 180 studenten en behoudt de gemeente de mogelijkheid tot herontwikkeling van het gebouw en het naastgelegen parkeerterrein.

Definitieve invulling
Met de motie ‘Tempo is nodig’ heeft uw raad gevraagd *“Om voor de behandeling van de Voorjaarsnota te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent”*. Ondanks het uitblijven van een tussentijdse terugkoppeling van de stand van zaken, en een concreet actieplan voor de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is er veel werk verricht om de herontwikkeling Welgelegen inclusief de locatie Ravellaan 96 te versnellen. Zo is er voor de vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen een uitgebreid samenwerkingsproces doorlopen met belanghebbenden en omwonenden. Dit heeft er onder andere voor gezorgd dat er een gedragen en gedegen raamwerk ligt aan ontwikkelmogelijkheden. Belangrijk was de positie van de buurt, de omwonenden en belanghebbenden. Deze hebben we serieus genomen en alhoewel dit voor vertraging heeft gezorgd, is eerst de uitwerking van de visie afgerond. De vervolgstap is het opstellen

1 Wettekst luidt als volgt: “woonruimte die wordt verhuurd aan personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren;

van een ruimtelijk kader, het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE), voor de locatie Ravellaan 96. De formele stap is gemaakt doordat wij het startdocument hebben vastgesteld. Hierna zal ook het gesprek verder gevoerd worden met omwonenden en belanghebbenden.

Parallel aan het opstellen van de uitwerking visie Welgelegen zijn wij aan het werk gegaan met de herontwikkeling van Ravellaan 96. Daartoe hebben wij:

- Een pandverkenning opgesteld.
- Diverse onderzoeken gedaan naar de bouw- en installatietechnische staat van het pand.
- De mogelijkheden en beperkingen inzake de overeenkomst met de exploitant, de studenten en de overige huurders uitgezocht.
- Meerdere indelingsvarianten onderzocht van het huidige pand, na een eventuele herontwikkeling.
- Een startdocument opgesteld als start voor het maken van een SPvE.
- Actief het gesprek gevoerd met alle eigenaren van de te mogelijk herontwikkelen panden in Welgelegen.
- Gestart met een verkeersstudie om te bezien hoe zowel de woningbouw in Welgelegen als het rondje stadseiland met een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug te realiseren zijn.

Met name het uitzoeken van de mogelijkheden inzake de overeenkomst met de exploitant, en het juiste moment voor communicatie naar belanghebbenden en huurders noodzaakte ons om niet eerder naar buiten te treden. We kunnen niet communiceren over de definitieve invulling van het pand voordat duidelijk is wat er met de tijdelijke invulling staat te gebeuren. De huidige bewoners van de Ravellaan 96 willen wij informeren over het vervolg voordat wij naar buiten gaan over wat de definitieve plannen zijn. Dat hebben wij nu met een gelijktijdig verspreid wijkbericht gedaan.

Omdat de locatie gemeentelijk eigendom is zijn er kansen en mogelijkheden voor een groot sociaal woonprogramma en sociale functies. Hierin sluiten wij aan op de onlangs aangenomen moties ‘De Renaissance van de Ravellaan’ en ‘Welgelegen is ook studenten wel gelegen’ (zie alinea Moties en raadsvragen). Dit startdocument hebben wij in het college van 3 december 2024 vastgesteld, snel na de vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen in uw raad. Richting buurt en uw raad was het niet gewenst geweest om dit al voor vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen te doen.

UPP traject
Voor dit project wordt het Utrecht Planproces (UPP) doorlopen. Dit betekent dat er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemaakt wordt. Het vastgestelde startdocument is de opmaat voor het maken van een SPvE voor zowel het pand als het naastgelegen parkeerterrein. Een SPvE is het best passend omdat er veel synergie is met de omringende gebieden en veel openbare ruimte in het plangebied aanwezig is.

Moties en raadsvragen
Door te starten met het project Ravellaan 96 geven we uitvoering aan de verschillende moties en vragen die door uw raad hierover gesteld zijn.

In het kader van de bespreking Rachmaninoffplantsoen op 22 december 2022 heeft u als raad de motie ‘Vervolg Rachmaninoffplantsoen’ aangenomen waarin u het college opdracht geeft om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.

Daarnaast hebben wij uw raad in antwoord op schriftelijke raadsvragen (jaargang 2023 nummer 6 d.d. 17 januari 2023 over ‘Aan de slag in Welgelegen’) gemeld dat er een samenhang is tussen de ontwikkeling van Ravellaan 96 en het naastgelegen parkeerterrein. Voor beide ontwikkelingen wordt één SPvE opgesteld en de ontwikkelingen zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

In het kader van de bespreking Programmabegroting 2024 is de motie ‘Tempo is nodig’ aangenomen waarin u het college opdraagt zich uit te spreken dat in vliegende vaart zal worden begonnen met de plannen voor Ravellaan 96 en om voor de behandeling van de Voorjaarsnota (zomer 2024) te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent. Dit startdocument is het begin van het UPP proces en dat is ons plan van aanpak.

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie ‘Hand in eigen boezem’ aangenomen. Met deze motie draagt u het college op om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, met als eerste optie de verkoop van de Ravellaan 96. In de brief van 24 september 2024 “Uitvoering M315 Hand in eigen boezem” hebben wij u geïnformeerd dat er nog geen programma is geformuleerd ten aanzien van de Ravellaan 96. Naast dat de maatschappelijke potentie van het pand met naastgelegen parkeerterrein nog niet in kaart is gebracht heeft het programma ook invloed op de waarde van het gebouw in de toekomst. Het ontbreken van een programma betekent onzekerheid voor een koper en zal dit in negatieve zin in zijn bieding meenemen, immers het is onbekend welke opbrengsten het gebouw dan kan genereren. Daarbij geldt dat een gemengd toekomst vast (woon-) programma in economische zin doorgaans al 10-35% meer oplevert dan het huidige tijdelijke programma. Zo zien we dus dat een gebouw zich steeds positiever ontwikkelt qua waarde als een mogelijke invulling duidelijker wordt en er ruimte wordt geboden voor een commerciële invulling.

Omdat deze uitgangspunten voor een programma nog niet zijn vastgesteld, hebben wij voor de Voorjaarsnota 2025 nog geen zicht op een realistische verkoopwaarde van dit pand en is verkoop op korte termijn niet wenselijk. De Ravellaan 96 met naastgelegen parkeerterrein is in dit gebied een van de weinige objecten die eigendom zijn van de gemeente waarmee direct invloed uitgeoefend kan worden op de maatschappelijke invulling. Zoals gevraagd in de overgenomen motie ‘De Renaissance van de Ravellaan’ bij de behandeling van de uitwerking visie Welgelegen zullen wij in het haalbaarheidsonderzoek ook meenemen of een gevarieerd aanbod aan mogelijk te realiseren maatschappelijke functies mogelijk is. Naar aanleiding van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het startdocument zal in het op te stellen SPvE opgenomen worden wat de mogelijkheden zijn voor een gevarieerd aanbod aan maatschappelijke functies. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het niet mogelijk is of niet leidt tot een rendabele situatie wordt alsnog de verkoop Ravellaan 96 in gang gezet en wordt u als raad hierover geïnformeerd. Na de ter visie legging van het concept SPvE zullen wij u verder informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Mocht er tussentijds veranderingen optreden in het voorgenomen proces dan zullen wij u daarover berichten.

Om uitvoering te geven aan de motie 'Hand in eigen boezem' hebben wij parallel hieraan onderzocht welke alternatieve vastgoedobjecten (nu en) in de toekomst niet (meer) bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen en daarom uit gegeven kunnen worden. Op dit moment hebben we een drietal andere panden die in aanmerking komen voor uitgifte in erfpacht op korte termijn. In de geheime bijlage 'Overzicht uit te geven panden' geven we u een overzicht van deze locaties en de verwachte opbrengsten. Naar verwachting zouden we met deze panden gezamenlijk ongeveer een derde deel van de taakstelling kunnen realiseren. Daarnaast hebben we een voorselectie gemaakt van panden die we op een later moment zouden kunnen uitgeven. Hiervoor brengen we nu de mogelijkheden in beeld, waarover we u in Q1 2025 verder kunnen informeren.

Ook heeft u in uw vergadering van 14 november 2024, middels de motie 463 ‘Welgelegen is ook studenten wel gelegen’ aan ons opgedragen bij de herontwikkeling van Welgelegen te streven om het huidig aantal studentenwoningen te behouden en tevens uiterste inspanning te leveren om dit aantal te verhogen. U verzoekt ons in te zetten op onzelfstandige woningen bij de realisatie van studentenwoningen en u uiterlijk in Q3 2025 of voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling u te informeren over de wijze waarop het behoud of uitbreiding van de studentenwoningen in de herontwikkeling wordt geborgd. In het startdocument zijn deze ambities opgenomen om te onderzoeken. Ook hierover zult u na de ter visie legging van het concept SPvE verder over worden geïnformeerd.

Het vervolg
We doorlopen het UPP-proces met de eventuele aanpassingen vanuit het onlangs vastgestelde UPG. De eerste stap daarin is het vastgestelde startdocument. Dat is nu gebeurd. Hierna zullen wij een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opstellen. Al bij het maken van de uitwerking visie Welgelegen waren wij blij met de zeer betrokken omwonenden, Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het Ondernemerscollectief Welgelegen. De gesprekken met de buurt en belanghebbenden zullen we doorzetten bij het maken van het SPvE. Omwonenden worden via een wijkbericht geïnformeerd over de tijdelijke en de definitieve planvorming. Het streven is het op te stellen SPvE, in het eerste kwartaal van 2026, na ter inzagelegging, aan u voor te leggen ter vaststelling.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Startdocument Ravellaan 96

Behorende bij

Initiatief: Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerplaats

Initiatiefnemer(s): VGU & Ontwikkelorganisatie Ruimte

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

Deel I. Het initiatief 2

a. Omschrijving van het initiatief 2

b. Omschrijving van het plangebied 5

c. Inschatting Kansrijkheid en Wenselijkheid 10

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase 11

Onderzoeksvragen: 11

Deel II. Proces 16

e. Te doorlopen proces 16

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie 16

g. Planning 17

Deel III. Financiële afspraken 17

h. Plankosten 17

i. Erfpacht/Economische meerwaarde/Leges/Bijdrage Bovenwijks/Diversen 18

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Wie

Zowel Ontwikkelorganisatie Ruimte (OOR) als Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) zijn initiatiefnemer. Gemeente Utrecht is eigenaar van het bestaande gebouw Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats (in beheer bij Stadsbedrijven).
VGU heeft, als initiatiefnemer, een interne pandverkenning vastgesteld in welke richting is aangegeven voor tijdelijk gebruik en een herontwikkelingsmogelijkheid van het gebouw. VGU zal bij de planontwikkeling nauw samenwerken met de Ontwikkelorganisatie Ruimte.

Wat

In de “Visie Welgelegen 2014” en de bijbehorende “Uitwerking visie Welgelegen” is aangegeven dat we in dit gebied, Welgelegen Zuid, gaan verdichten met de hoofdfunctie wonen. Maar ook sociale- en werkfuncties moeten in het gebied en wellicht ook aan de Ravellaan 96 een plaats krijgen. In de door de raad vastgestelde uitwerking van de visie Welgelegen zijn de bebouwingsmogelijkheden aangegeven. In de “Uitwerking visie Welgelegen” is een gebouw voorzien op of gekoppeld aan de bestaande laagbouw behorende bij Ravellaan 96, en een ontwikkelmogelijkheid op de naastgelegen parkeerplaats.
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 staat ‘verdichten in balans’ en ‘een gezonde stedelijke ontwikkeling waarbij toevoegen van kwaliteiten van belang is’ centraal. Ook wordt bij de ontwikkeling aangesloten op bewonersvisie 2022 en het Ontwikkelkader Rondje Stadseiland 2022.
Ravellaan 96 wordt nu tijdelijk verhuurd als studentenhuisvesting via Socius wonen. Voortzetting van het tijdelijk gebruik in afwachting van de definitieve herontwikkeling van het pand wordt nu door VGU onderzocht en uitgewerkt. Een aanpak hiertoe is bestuurlijk goedgekeurd.
De parkeerplaatsen ten behoeve van de herontwikkeling van Ravellaan 96 en de eventuele toe te voegen bouwmassa op de laagbouw kunnen wellicht worden gerealiseerd in een te realiseren gebouwde voorziening of multifunctioneel gebouw op de huidige parkeerplaats. Bij het project 'herinrichting Welgelegen Den Hommel' is namelijk geen ruimte vrijgehouden op de openbare weg voor parkeren op de openbare weg voor een nieuwe ontwikkeling. Dit moet op eigen terrein worden opgelost. Onder de Ravellaan 96 zit nog een kleine parkeergarage, die wellicht voldoende gaat zijn voor de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw.
Het College heeft aan de Raad in antwoord op schriftelijke vragen gemeld dat er een samenhang is tussen de ontwikkeling van Ravellaan 96 en de parkeerplaats. Voor beide ontwikkelingen wordt één SpvE opgesteld, waarbij de insteek is dat de beide

deelontwikkelingen pand en parkeerterrein niet nodeloos op elkaar behoeven te wachten. Flexibiliteit in de planning wordt ingebouwd.

Waarom

Omdat er stadsbreed een grote behoefte aan woningen is willen wij meer woningen bouwen in Welgelegen. Daarnaast is het gebouw en de parkeerplaats eigendom van de gemeente. Hierdoor hebben we de mogelijkheid om deze bouwvlek te ontwikkelen met een sociaal programma.

Deze ontwikkeling past in de door de raad vastgestelde "Visie Welgelegen 2014" en in de "Uitwerking visie Welgelegen" (Raadsbesluit dd. 14 november 2024).

Bovendien heeft de raad (overgenomen) moties ingediend en is er geantwoord op schriftelijke vragen:
-Motie Vervolg Rachmaninoffplantsoen van 22 december 2022 draagt het college op om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.
-Motie Tempo is nodig van 9 november 2023 draagt het college op uit te spreken dat in vliegende vaart zal worden begonnen met de plannen voor Ravellaan 96 en om voor de behandeling van de Voorjaarsnota te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent.

-Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie 315 'Hand in eigen boezem' aangenomen. Met deze motie vraagt de raad om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, met als eerste optie de verkoop van de Ravellaan 96. In de raadsbrief 24 september 2024 is de raad geïnformeerd dat verkoop op korte termijn niet realiseerbaar is, omdat door onder andere het ontbreken van een programma er geen realistische verkoopwaarde te bepalen is. Wanneer het programma bekend is kan een gedegen afweging worden gemaakt. Tenzij op termijn anders wordt bepaald zullen de planvormingen doorgang blijven vinden en daarbij wordt een eventuele verkoop buiten beschouwing gelaten. Mede om vertragingen in dit proces te voorkomen.

-In de vergadering van 14 november jl, ter bespreking van de uitwerking van de visie Welgelegen, heeft de Raad middels de motie 460 'De Renaissance van de Ravellaan' het college opgedragen in het haalbaarheidsonderzoek voor de gebiedsontwikkeling rondom Ravellaan 96 aandacht te besteden aan het bewerkstelligen van een gevarieerd aanbod maatschappelijke functies waarin ruimte is voor : ontmoetingsplekken, buurtgerichte horeca, studentenhuisvesting en ruimte voor creatieve initiatieven. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het niet mogelijk is of niet leidt tot een rendabele situatie alsnog de verkoop Ravellaan 96 in gang te zetten en de raad te informeren. Daarnaast verzoekt de Raad om regelmatig de voortgang te monitoren en periodiek te informeren over de ontwikkelingen en waardeontwikkeling van het pand. Naar aanleiding van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het startdocument zal in het op te stellen SPvE

opgenomen worden wat de mogelijkheden zijn voor een gevarieerd aanbod aan maatschappelijke functies. Na de ter visie legging van het concept SPvE wordt de Raad verder geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

-Ook heeft, in de vergadering van 14 november jl, de raad middels de motie 463 'Welgelegen is ook studenten wel gelegen' opgedragen bij de herontwikkeling van Welgelegen te streven om het huidig aantal studenten woningen te behouden en tevens uiterste inspanning te leveren om dit aantal te verhogen. Zij verzoeken in te zetten op onzelfstandige woningen bij de realisatie van studentenwoningen en. In het stardocument zijn deze ambities opgenomen om verder te onderzoeken.

De visie Welgelegen 2014 is nog steeds leidend voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen maar biedt onvoldoende duidelijkheid voor concrete bebouwingsmogelijkheden. Daarom is de uitwerking "Uitwerking visie Welgelegen" gemaakt in samenwerking met de buurt. Deze uitwerking is in de raadsvergadering 14 november 2024 unaniem vastgesteld. De visie is dan tezamen met de uitwerking het kader voor de herontwikkeling van Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats.

-In de uitwerking van de visie is ook een mobiliteitsstudie aangekondigd. Hieruit moet blijken of het realiseren van de nieuwe woningen in Welgelegen samen kan gaan met een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug ter realisering van het Rondje Stadseiland. Dit mobiliteitsonderzoek is naar verwachting begin 2025 gereed.

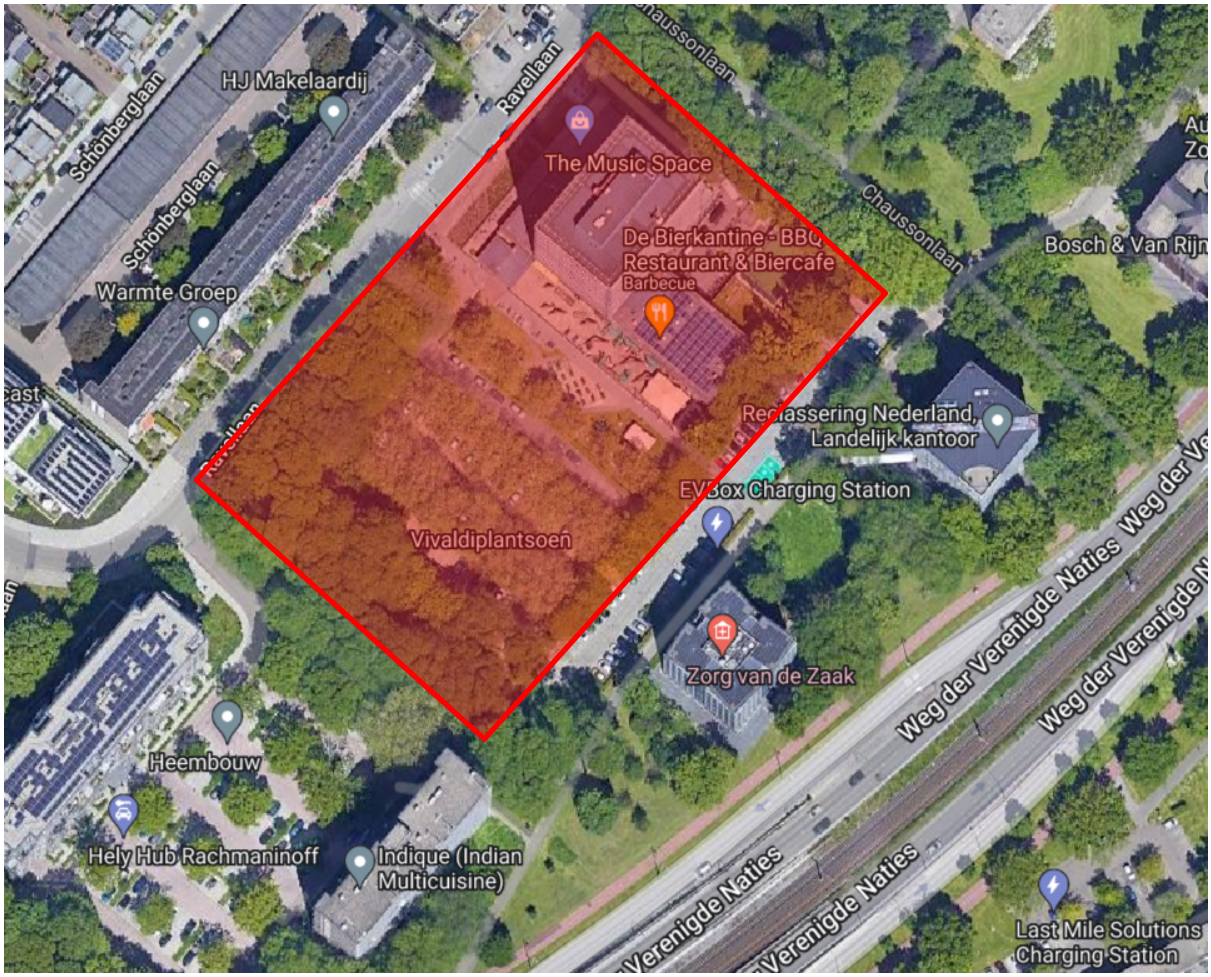
Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld op 17 januari 2023.
Aan de slag in Welgelegen van 17 januari 2023:
Vraag 6.
Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?
Antwoord 6
Wij willen de omliggende ruimte inclusief de parkeerplaats betrekken bij de ontwikkeling van Ravellaan 96. Wij willen de ontwikkeling laten aansluiten bij de visie Welgelegen.

Dit startdocument richt zich inhoudelijk op beide initiatieven: de herontwikkeling van het pand Ravellaan 96 én invulling van de bijbehorende parkeerplaats. Omdat de beide ontwikkelingen met elkaar verbonden zijn wordt uitgegaan van één SPvE.

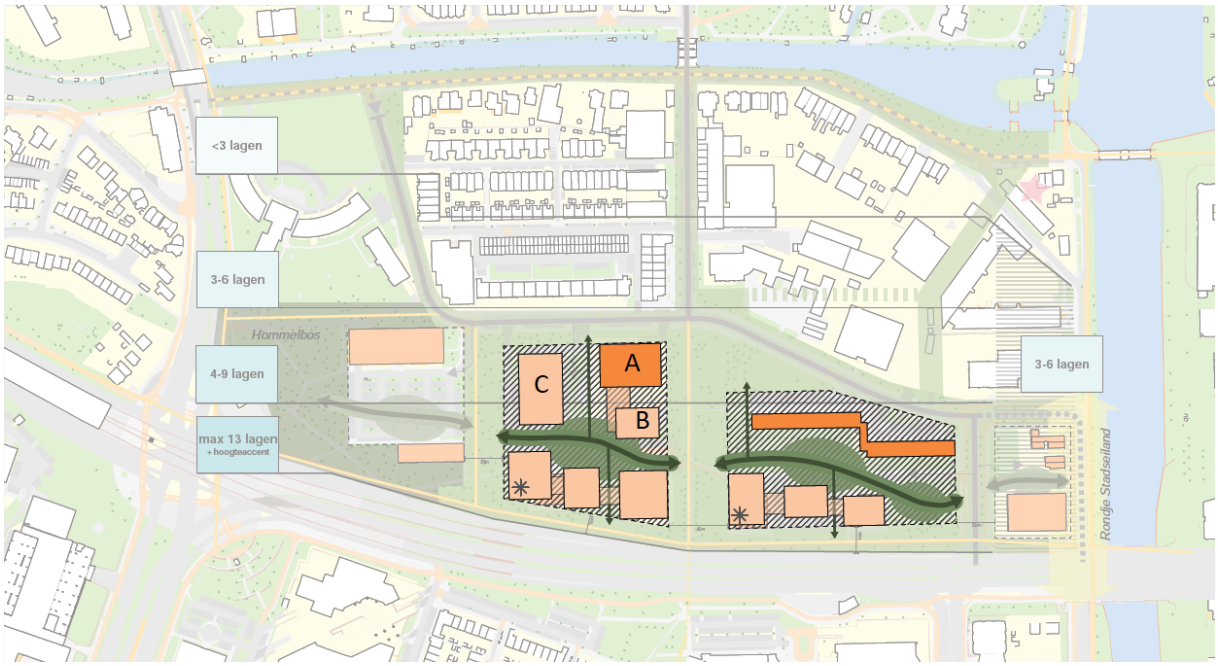
b. Omschrijving van het plangebied

Waar

Het project is gelegen aan de Ravellaan 96 met de daarnaast gelegen parkeerplaats.



Luchtfoto bestaande situatie met rode omkadering van het plangebied.



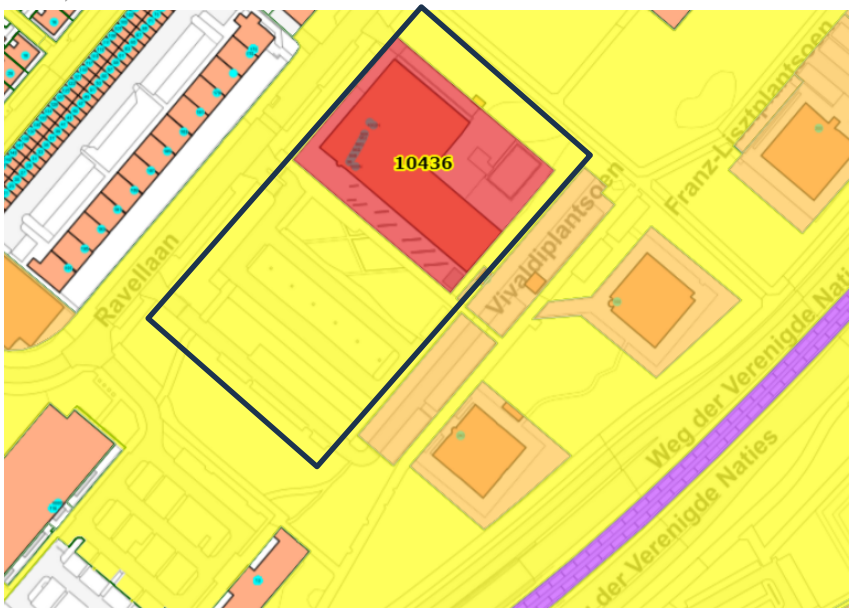
Proefverkaveling, het betreft de bovenste 3 gebouwen in het middelste bouwveld. A: Ravellaan 96, B: Eventueel gebouw op/aan laagbouw Ravellaan 96 C: gebouw op parkeerplaats.

Eigendomssituatie en plangebied

Het hele grondgebied is in eigendom van de gemeente Utrecht. Ook het gebouw Ravellaan 96 is in eigendom van de gemeente. De bestaande twee kantoorgebouwen aan het Vivaldiplantsoen zijn eigendom van een Franse belegger en maken vooralsnog geen onderdeel uit van het plan. Deze belegger heeft voorlopig geen plannen tot herontwikkeling, maar we blijven wel met hen in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte en eventuele parkeeroplossingen. Zuidwest van de Ravellaan 96 is het Franz-Lisztplantsoen, de eigenaar heeft aangegeven de gebouwen te willen herontwikkelen. Deze ideeën komen niet terug in dit plan, maar we gaan ook met hen in gesprek.

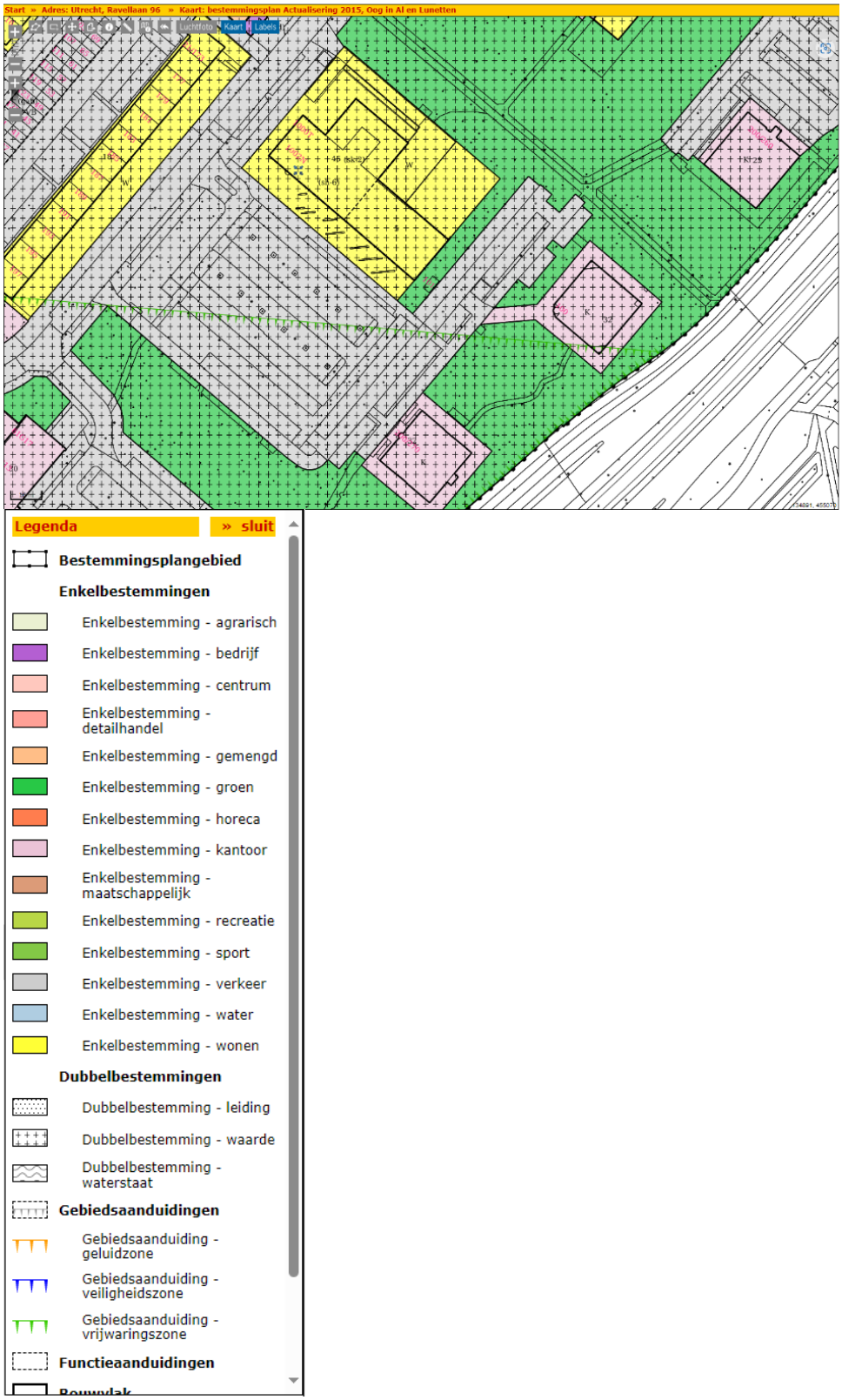
In de planvorming wordt het zwart gearceerde bouwvlak (inclusief de twee kantoorgebouwen) van de bovenstaande proefverkaveling meegenomen in de analyse en in de afweging voor de ontwikkeling van Ravellaan 96.

Onderstaande kaart toont dat het plangebied (zwart omkaderd) van de gemeente is (geel en rood).



(bron: Stroomlijn)

Planologisch juridische kaders



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de gemeente Utrecht één omgevingsplan voor Utrecht. De bestaande bestemmingsplannen

maken onderdeel uit van het zogenaamd ‘tijdelijk deel‘. Het geldende vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is “Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten”. In dat plan is de huidige functie (bestemming) van de kavel ‘wonen’ en de aanduidingen ‘specifieke vorm van horeca-6' en ‘specifieke vorm van kantoor-2'. De gronden met de functie wonen mogen gebruikt worden voor de functie wonen met eventueel een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Dat betekent het volgende: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 6', mogen de gronden, uitsluitend op de begane grond met een brutovloeroppervlak van maximaal 450 m2, ook voor horeca behorend tot categorie D1, D2 en C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten gebruikt worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2', mogen de gronden ook voor kleinschalige kantoren met een maximum brutovloeroppervlak van in totaal 650 m2 gebruikt worden. De gronden mogen daarnaast voor voorzieningen en activiteiten die bij de functie (bestemming) horen worden gebruikt, zoals bestaande (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, tuinen, erven en terreinen. Het pand Ravellaan 96 zou dus ook gerenoveerd kunnen worden met globaal het huidige gebruik, de bestemming staat dat toe.

Het aangrenzende parkeerterrein heeft de functie (bestemming) ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ en hier is onder andere het volgende toegestaan: verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterberging, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen.

Voor een deel van het parkeerterrein geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-straalpad’. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor een straalverbinding en hier mag niet hoger gebouwd worden dan 35 meter, tenzij voor eventueel hoger bouwen een omgevingsvergunning wordt verleend waarbij een advies benodigd is van de beheerder van de straalverbinding.

Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de rode cursor in onderstaande afbeelding mag tot een maximale bouwhoogte van 45 meter gebouwd worden. In het naastgelegen deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Daarnaast is van belang dat de bestaande kapvorm of dakafdekking moeten worden gehandhaafd, dan wel in die vorm moet worden vernieuwd.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt ‘archeologische verwachting-5' en voor een kleiner deel ‘archeologische verwachting-3'. Afhankelijk van de werkzaamheden is hier op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor nodig.

Relatie met andere projecten (fysiek)

Naast Ravellaan 96 zijn er ook plannen voor

- Het kader voor de plannen in dit gebied is de Visie Welgelegen uit 2014 en de bijbehorende Uitwerking visie Welgelegen uit 2024. Verdere beleidsdocumenten die van belang zijn voor deze ontwikkeling zijn de Ruimtelijke Strategie 2040 en het beleidskader van het Rondje Stadseiland. Waarvan een gedeelte van het plangebied ten oosten van de Ravellaan 96 ligt.
- Rondje Stadseiland
- Het Franz-Lisztplantsoen, waar nu een tweetal kantoorpanden staan. De eigenaar wil middels sloop/nieuwbouw woningen realiseren.
- Daarnaast zijn er ook ontwikkelplannen voor de Ravellaan Noord.
- Speelplek 8+ op grasveld tussen Ravellaan en Deliuslaan en in het bosplantsoen langs Chaussonlaan; er is concept ontwerp (planning uitvoering eind 2024).
- Rioleringsproject Welgelegen/Den Hommel met forse aanpassingen en herinrichting straten als Ravellaan en aangrenzende openbare ruimte (planning uitvoering 2025-2027).

Niet fysiek

Er is een actief buurtcomité, het Belangenoverleg Buurt Welgelegen (de BBW). Samen met hen is de “Visie Welgelegen 2014” en de bijbehorende “Uitwerking visie Welgelegen” opgesteld. In deze twee documenten wordt de ontwikkeling van de gehele buurt Welgelegen en de uitwerking in Welgelegen Zuid beschreven. Dit startdocument focust zich alleen op Ravellaan 96 en het parkeerterrein dat daarbij hoort.
In het kader van de ‘Uitwerking visie Welgelegen’ wordt een mobiliteitsonderzoek gedaan om te bezien hoe zowel de beoogde extra woningbouw in Welgelegen (ca 1000 woningen) als het Rondje Stadseiland met in het bijzonder een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug gerealiseerd kan worden

c. Inschatting Kansrijkheid en Wenselijkheid

Wenselijkheid

De herontwikkeling van dit grotere gebied is al langer wenselijk en stapsgewijs in gang gezet conform de visie uit 2014. De meer recente oproepen vanuit de politiek om snelheid te maken ondersteunen dat we hier nu aan mee aan de slag gaan.

Kansrijkheid
Een herontwikkeling van Ravellaan 96 is kansrijk omdat we zelf eigenaar zijn van de locatie en de herontwikkelingsplannen goed passen in ons beleid. Allereerst moet het gewenste programma worden onderzocht en vervolgens de (financiële) haalbaarheid hiervan binnen de gemeentelijke beleidskaders. Ook zal een ontwikkelstrategie worden opgesteld. Zoekrichting voor het programma zijn o.a. wonen waaronder huisvesting kwetsbare doelgroepen, school, sociale functies, werkfuncties, gebouwde parkeervoorziening en andere functies. Opbrengsten en kosten moeten in evenwicht zijn, en dat kan met onze ambities een uitdaging worden.

Met een plan voor Ravellaan 96 c.a. wordt invulling gegeven aan de uitwerking van de Visie Welgelegen 2014 en 2024.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Onderzoeksvragen:
Stedenbouwkundig onderzoek op basis van “Uitwerking visie Welgelegen”.
Belangrijkste vraag is: Wat betekent deze uitwerking voor het plan Ravellaan 96?

- Hoe ga je om met het grote bouwcluster, waar meerdere partijen eigendom/belang in hebben (o.m. binnentuin, parkeeroplossing, beeldkwaliteit, bomencompensatie)?
- (Hoe) kunnen we een groot bouwcluster gefaseerd aanleggen? Dus zonder de twee kantoorgebouwen van de Franse investeerder.
- De openbaarheid/toegankelijkheid van het binnenterrein is belangrijk voor wandelroutes en ecologische verbindingen: wat zijn haalbare scenario’s?
- Wat is de relatie tussen de verschillende bouwclusters die er komen (programmatisch en ruimtelijk)?

Programma (definitief).

- Welk programma (kwalitatief en kwantitatief) willen wij een plaats geven in de verschillende gebouwen (dus in relatie tot bestaande én nieuwe bouwmassa?
- Welk programma in bestaande gebouw Ravellaan 96, de laagbouw van de plint, de bouwmassa op c.q. aan de laagbouw, het gebouw op de parkeerplaats?
- Welke stadsbrede functies moeten hier een plek krijgen rekening houdend met de evenwichtige groei van de stad (denk bijvoorbeeld aan scholen, zorgvoorzieningen of andere stadsbrede voorzieningen, die een groter gebied dan alleen Welgelegen bedienen)?
- Wat is de relatie tussen de verschillende bouwblokken die er komen?
- Zoekrichting voor het programma zijn o.a. wonen waaronder huisvesting asielzoekers, school, werkfuncties, gebouwde parkeervoorziening.
- Op welke manier kunnen woningen worden gerealiseerd passend in onder andere de kaders van de woonvisie, het Actieplan middenhuur, actieplan betaalbare koop, het coalitieakkoord 2022-2026 en eventueel het actieplan studentenhuisvesting?

- Voor welke doelgroepen worden woningen ontwikkeld (denk aan studenten, jongeren, senioren, gezinnen et cetera). En hoe wordt er bij de ontwikkeling gezorgd voor aantrekkelijke woningen met een goede woonkwaliteit voor alle beoogde doelgroepen met ruimte voor ontmoeting?
- Wat wordt de precieze verhouding tussen sociaal, middelduur en duur?
- Hoe wordt invulling gegeven aan sociale huur = corporatiehuur (zie Coalitieakkoord 2022-2026)?
- In hoeverre is er ruimte voor een coöperatief woonproject?
- Welke werkfuncties en voorzieningen zijn hier mogelijk, waarbij het uitgangspunt is het een gemengd programma wordt?
- Hoe kan er invulling worden gegeven aan publieksgerichte en maatschappelijke voorzieningen en/of bedrijfsfuncties zijn passend op deze locatie? En hoe verhoudt zich dat tot dergelijke functies op wijk- en stedelijk niveau? Wat is de marktruimte hiervoor?
- Hoe maken we het woon-, maatschappelijke- en werkprogramma financieel haalbaar/uitvoerbaar?
- Welke bijdrage kan deze ontwikkeling bieden aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen?
- Welke mogelijkheden zijn er voor toevoeging van levensloopgeschikte woningen? Komt er in elk segment een rolstoelgeschikte woning?

Parkeren en bereikbaarheid

- Hoe wordt het parkeren voor de herontwikkeling van Ravellaan 96 c.a. opgelost (in een gebouwde voorziening)?
- Hoe wordt het fietsparkeren opgelost bij de ontwikkeling?
- Hoe wordt rekening gehouden met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte in Welgelegen (voortkomend uit het project ‘herinrichting Welgelegen/Den Hommel)?
- Hoe kan de parkeeroplossing in de toekomst worden gecombineerd met het parkeren van het Vivaldiplantsoen?
- Onderzoek of het wenselijk/mogelijk/inpasbaar is om (een deel van) het parkeren op te lossen op afstand, in een mobiliteitshub, dan wel een grote parkeergarage in de omgeving?
- Is een krappere parkeernorm te realiseren, en zo ja hoe?

Rondje Stadseiland

- Het ‘Rondje Stadseiland’ geeft een impuls aan het voetgangers/fietsersnetwerk van de wijk. Hoe kan de ontwikkeling ‘Ravellaan 96’ hier zo goed mogelijk aan bijdragen (o.m. terugdringen van parkeren) of juist van profiteren (o.m. fijnmazige routes door de buurt naar het Rondje Stadseiland)?
- In vervolg op de mobiliteitsstudie zoals aangekondigd in de uitwerking Visie Welgelegen onderzoeken of en hoe verdichting op Ravellaan 96 samen kan gaan met realiseren van het rondje Stadseiland, o.a. door parkeernormen en bereikbaarheidsprofiel nu en in de toekomst en afspraken hierover.

Groen en ecologie

- Onderzoeken hoe, in lijn met de uitwerking Visie Welgelegen, de herontwikkeling kan bijdragen aan versterken van de groenstructuur, behoud van belangrijke bomen en ecologie en vermijden hittestress.
- Onderzoeken hoe, in lijn met de uitwerking visie Welgelegen, de herontwikkeling kan bijdragen aan versterken van de groenstructuur, met behoud van belangrijke bomen en ecologie en het vermijden van hittestress. Om zo te komen tot robuuste verbindingen aan de noord -en zuidzijde van de wijk waardoor er een veerkrachtig groen/blauw raamwerk ontstaat, met de Ravellaan als centrale as.
- Onderzoeken hoe in lijn met de uitwerking visie Welgelegen het groen kan meegroeien, zodat de vergroening en de verdichting van de stad gelijk opgaan (75 m2 openbaar groen per huishouden)? Welke mogelijkheden zijn er om het gebied te vergroenen en de hoeveelheid verharding conform ‘groen tenzij’ terug te dringen?
- Onderzoek doen naar de huidige ecologische waarden van het gebied? Zo is het bekend dat er in het plangebied gebouw bewonende soorten zitten (onder andere gierzwaluwen) en de bomen tussen de parkeerplaatsen gebruikt worden als verblijfplaatsen door onder andere groene spechten en spreeuwen.
- Onderzoeken hoe er invulling gegeven kan worden aan de ambities van gemeente om de lokale biodiversiteit bij elke ruimtelijke ontwikkeling te versterken?

Nb. Uitgangspunt is behoud van bestaande bomen, dus hoe kunnen bomen in het gebied behouden blijven. Bij eventuele kap is beleidsregel Herplant naar waarde van toepassing.

Nb. Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen als uitgangspunt opnemen in het SPvE.

Nb. Op een bouwontwikkeling, waarvoor bomen moeten wijken, zoals op de parkeerplaats, is de kapvergunning en herplantplicht van toepassing.

De uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf groen en ecologie

Milieu en geluid

- Hoe kunnen we het leefklimaat, zowel binnen als buiten zo gezond mogelijk krijgen (uiteraard binnen onze eigen wetten en ambities op het gebied van geluid en lucht).
- Onderzoeken bodemkwaliteit.

Gezonde Leefomgeving

- Nagaan welke toekomstige behoefte er is aan zorgvoorzieningen in omliggende omgeving (West, Welgelegen, Defensieterrein, Beurskwartier) en welke voorzieningen kunnen landen in dit gebied. Denk hierbij aan huisartsen, kinderdagverblijven, etc.
- Onderzoeken hoe woningen en functies zo ontwerpen en ontwikkelen dat de gezondheidsdruk zo laag mogelijk is (denk hierbij aan geluidsoverlast, afstand tot de grote wegen i.v.m. luchtkwaliteit, hitte en de aanwezigheid van groen).
- Hoe kan de ontwikkeling bij dragen aan het behoud van de huidige en toevoegen van sport, spel en kwalitatief verblijfsgroen in het gebied.

Stedelijk water en riolering

- Hoe gaat de verwerking van afvalwater en hemelwater er op locatie uitzien?
- Hoe kan het gebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaats vindt?
- Wat is initiatiefnemer van plan om met het afvalwater en hemelwater te doen?
- Hoe gaat de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater er op locatie uit zien, en in welke volgorde?
- Welke bouw- en milieuregels gaat de initiatiefnemer raadplegen?
- Hoe wordt de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?

Klimaatadaptatie

- Wat betekenen de beleidskaders voor hittestress en hemelwater van uit de visie Water en Riolering en van de visie Klimaatadaptatie voor deze ontwikkeling?
- Hoe kan het uitgangspunt “geen dak onbenut” (voor waterberging, groene daken of opwek van duurzame energie) in deze ontwikkeling worden meegenomen?

Nb. De uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf klimaatadaptatie.

Circulair (ver)bouwen en slopen

- Wat is per variant (waaronder in ieder geval ook een variant zonder volledige sloop) de milieu-impact van ingaand materiaal in beeld brengen op basis van:
    - MPG en massapercentage biobased (nieuwbouw vastgoed) of;
    - MKI en massapercentage biobased (renovatie vastgoed en openbare ruimte).

Nb. Eerst globaal bij het SpvE, dan in detail bij het VO en DO van gebouw en openbare ruimte. Deze milieu-impact gebruiken voor de afweging van varianten?
De uitgangpunten van circulair bouwen meegeven bij de uitgifte of aanbesteding van de evt. sloop, (ver)bouw van het vastgoed en aanleg van de openbare ruimte.

De uitkomsten hiervan opnemen in de bouwenvelop, in een paragraaf circulair (ver)bouwen en slopen.

Energie

- Op welke manier is het project uitvoerbaar voordat netcongestie is verminderd (naar verwachting in of na 2029)?
- Hoe kan het uitgangspunt “geen dak onbenut” (voor waterberging, groene daken of opwek van duurzame energie) in deze ontwikkeling worden meegenomen?
- Hoe kan een goede ruimtelijke inpassing van nutsvoorzieningen (o.m. trafohuisjes) worden gerealiseerd?

Nb. de uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf energie. Voor de bouwenvelop een energievisie opstellen cf. Het Utrechts EnergieProtocol (UEP).

Gemeente Utrecht wil bodemenergie benutten (WKO) en is bezig met een publiek warmtebedrijf.

- Kan worden aangehaakt op het publiek warmtebedrijf en wordt bodemwarmte benut?

Ondergrond

- Wat is de impact van het project op (de ordening van) de ondergrond, en vice versa?

Toekomstige bebouwing

- Wat moet er met het gebouw van de Ravellaan 96 gebeuren? Is strippen de beste optie (zie de interne pandvisie VGU)?
- Wat wordt, binnen de kaders van de uitwerking visie Welgelegen, de locatie, footprint en bouwhoogte van de nieuw te realiseren gebouwen?

Ontwikkelstrategie

- Onderzoeken hoe we het gewenste programma gaan realiseren. Zoekrichtingen voor de ontwikkelstrategie zijn: 1 op 1 uitgifte aan STUW woningbouwcorporatie, tender voor marktpartijen (die mede ontwikkelen voor een corporatie) of zelf ontwikkelen dan wel een combinatie van deze opties.

Grond van stadsbedrijven naar OOR

- Onderzoeken hoe en met welke voorwaarden de grond van de parkeerplaats over kan gaan naar OOR.

Aanpassen omgevingsplan

- Onderzoeken welke aanpassingen van het omgevingsplan nodig zijn.
- Onderzoeken hoe wij de warmte- en koudevoorziening en elektriciteitsaansluitingen kunnen realiseren. Voorkeur gebruik bodemenergie (WKO) c.q. aansluiting op publiek warmtebedrijf.
- Hoe kan er gebruikt worden gemaakt van de bestaande aansluitingen?

Samenwerking buurt

- Onderzoeken hoe de buurt, in het bijzonder de BBW, op de juiste momenten wordt betrokken bij de planontwikkeling.
- Welk participatieniveau is gewenst?

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het project inclusief het gewenste programma zal onderzocht worden.
Elementen hierbij zijn: de boek-/inbrengwaarden van de gronden en opstallen, de investeringen in de gebouwen en openbare ruimte, de inzet van de gemeente (plankosten), de opbrengsten van het programma. Naar verwachting moet het initiatief ook een bijdrage doen op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

UPP

-Het meest voor de hand liggende proces is het UPP 1 proces (Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)).

Planologische juridische procedure

Het Utrechts Plan Proces zal doorlopen worden en voor een dergelijke ontwikkeling is UPP 1 (SPvE) passend omdat in het plangebied veel openbare ruimte zit, en er om dit plangebied heen ook veel ontwikkelingen die met elkaar samenhangen. Zoals het het Vivaldiplantsoen.

Het SPvE stelt randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, waarbij een verdiepingsslag gemaakt zal worden en draagvlak onderzocht zal worden. De onderzoeksvragen zullen beantwoord worden en het plan wordt op VO-niveau uitgewerkt. In het SPvE wordt vastgelegd of én onder welke voorwaarden een ontwikkeling daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Het SPvE wordt vastgesteld door Raad via College. Na besluitvorming zal het omgevingsplan gemaakt worden, gevolgd door een aanvraag omgevingsvergunning.

Tegelijk met het SPvE zal afhankelijk van het programma en de eventuele externe partijen een overeenkomst gesloten worden met afspraken over onder andere aankoop/verkoop/ruil van grond, inrichting openbare ruimte.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente (VGU en OOR) is initiatiefnemer. Binnen onze kaders, in het bijzonder de visie en uitwerking Visie Welgelegen, zullen wij dit gebied herontwikkelen. Afhankelijk van het te realiseren programma volgt een ontwikkelingsstrategie, waarin wij bepalen hoe OOR en VGU

verder samenwerken, met welke partners en hoe wij de uitvoering van de herontwikkeling gaan realiseren.

Participatie: het startdocument wordt besproken met belanghebbenden en omwonenden. Direct na vaststelling van het startdocument wordt in nauwe samenwerking met de gemeente het participatie- en communicatietraject met omwonenden en andere stakeholders gestart. Het participatieniveau is raadplegen.

Ook de herinrichting zal onderdeel uitmaken van het participatietraject met bewoners.

De mate van draagvlak zal onderdeel zijn van de integrale afweging in de SPvE- fase.

Wij willen bewoners en andere belanghebbenden raadplegen bij het maken van de plannen. Door het traject van de uitwerking visie Welgelegen en de bouwplannen op Ravellaan Noord zijn de (belangrijkste) stakeholders en hun belangen in beeld.

g. Planning

Streefplanning ontwikkeling parkeerplaats
- Mogelijke invullingen plangebied onderzoeken ca. 4 maanden (november 2024-maart 2024).
-vaststellen startdocument Ravellaan 96 college. November- december 2024
- uitwerken tot concept SPvE incl. participatie ca. 9-12 maanden (januari 2025-januari 2026).
- ter inzagelegging en participatie concept en besluitvorming definitieve SPvE door staf en college: ca. 3 maanden (januari 2026-april 2026).
- Uitschrijven tender en/of ontwikkelovereenkomst met een woningcorporatie 10 maanden (april 2026-februari 2027).
- uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte en ontwerpen gebouwen: 6 maanden (april 2026-november 2026).
- goedkeuring inrichtingsplan conform BING.
- Aanpassingen omgevingsplan 9-12 maanden (november 2026-november 2027).
- omgevingsvergunning: 3-4 maanden (november 2027-februari 2028).

In de vervolgfase wordt een gedetailleerdere planning opgesteld.

Deel III. Financiële afspraken

h. Plankosten

Het project Ravellaan 96 betreft een integrale ontwikkeling die bestaat uit twee deelgebieden: het bestaande pand van VGU en het naastgelegen parkeerterrein. De helft van de initiële plankosten ad € 100.000,- wordt gedekt uit het programma Ontwikkelen en

wonen voor iedereen, doelstelling Stedelijke omgeving, en de andere helft (€ 100.000,-) uit het programma Levendige en gezonde stad, doelstelling Vastgoed.

i. Erfpacht/Economische meerwaarde/Leges/Bijdrage Bovenwijks/Diversen

Mogelijk dient op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen 2023 een bijdrage voldaan te worden voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen.

Leges: mogelijk dienen Leges afgedragen te worden.
Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit:
Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html

.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. van Blokland	**Datum**	24 september 2024
Doorkiesnummer	030-286 0174	**Kenmerk**	12745001
E-mail	l.van.blokland@utrecht.nl	**Onderwerp**	Raadsbrief Uitvoering M315 ‘Hand in eigen boezem’
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 hebt u de door ons ontraden motie 315 ‘Hand in eigen boezem’ aangenomen. Met deze motie vraagt u om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, en daarbij specifieke aandacht te richten op de verkoop van de Ravellaan en vervolgens op ander vastgoed, om zo vrijgekomen middelen te kunnen inzetten ter dekking voor het terugdraaien van de bezuinigen op de Bijzondere Bijstand in 2025 tot en met 2028 en het beschikbaar stellen voor de gezonde schoollunch in 2027 en 2028. Hierbij is opgedragen om met een nadere uitwerking te komen bij de programmabegroting 2025. In deze brief informeren we uw raad over hoe we uitvoering willen geven aan deze motie.

Nadere uitwerking motie
Zoals u inmiddels heeft kunnen lezen bevat de programmabegroting 2025 geen nadere uitwerking van motie 315. Het was niet haalbaar om in de periode tussen het indienen van de motie op 11 juli 2024 en de openbaarmaking van de programmabegroting een nadere uitwerking gereed te krijgen, omdat dit een gedegen aanpak vraagt. Daarnaast is het inboeken van vrijgekomen middelen in 2025 uit de verkoop niet realistisch. Het verkopen van vastgoed binnen enkele maanden is niet mogelijk of wenselijk en vraagt een gedegen afweging van uiteenlopende aspecten van financieel-technische, juridische en ruimtelijk aard. Daarbij kunt u denken aan lopende huurovereenkomsten, benodigde investeringen, het in het gebouw te realiseren programma, het verkennen van toekomstige gebiedsontwikkelingen en de toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen et cetera. Wij verwachten dat de eerste resultaten mogelijk wel in 2026 in te boeken zijn. Vanwege uw vraag om de bezuiniging op de Bijzondere Bijstand terug te draaien en hiervoor al in 2025 dekking te vinden, hebben we in de programmabegroting 2025 deze bezuiniging in 2025 incidenteel met € 0,8 miljoen verlaagd.

Burgemeester en wethouders

Datum 24 september 2024
Ons kenmerk 12745001

Vastgoed voor maatschappelijke meerwaarde
U draagt het college op tot verkoop van vastgoed dat weinig bijdraagt aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In het Coalitieakkoord hebben we aangegeven in principe geen vastgoed meer te verkopen, tenzij het bijdraagt aan het creëren van maatschappelijk vastgoed in dezelfde wijk. In tijden van bezuiniging begrijpen wij uw behoefte om breder te kijken naar de maatschappelijke waarde van ons vastgoed en de potentie die eventuele verkoop biedt.
De potentie van verkoop plaatsen we wel nadrukkelijk ten opzichte van onze groeiende stad. Meer inwoners betekent een toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. In het kader van Groeien in Balans is de verwachting dat vastgoed in eigendom hebben, noodzakelijk zal zijn om voldoende invulling te kunnen blijven geven aan de beleidsdoelen. Tegelijkertijd blijven we onze vastgoedportefeuille kritisch beoordelen en kijken we realistisch naar de inzetbaarheid. Wij zien het als onze opdracht om geen onnodig vastgoed in eigendom te hebben. Bij het maken van keuzes voor eventuele verkoop wegen wij het langetermijnperspectief mee om te voorkomen dat op een later tijdstip verkocht vastgoed tegen een hogere prijs weer aangekocht of aangehuurd moet worden.
Een andere lange-termijnoverweging die we meenemen zijn de structurele dervingen uit de inkomsten van eigen vastgoed. We streven ernaar om enkel niet of weinig renderend vastgoed te verkopen, echter gezien de omvang van de gevraagde verkoopopgave, lijkt het onvermijdelijk dat we ook genoodzaakt zijn om renderend vastgoed af te stoten om te komen tot de gevraagde taakstelling. Dit betekent dat op lange termijn het financiële tekort juist groter wordt. Verkoop van renderend vastgoed levert namelijk een incidentele opbrengst op, maar leidt op lange termijn tot een lager financieel resultaat. Uw voorstel dit op te vangen met de verhoging van de laadpalenconsessie is onmogelijk tot 2031, omdat tot dat moment prijzen zijn vastgelegd in langjarige contracten met de exploitanten van de laadpalen.

Gebiedsontwikkeling Ravellaan
In de motie vraagt u specifiek om de verkoop van het pand aan de Ravellaan 96 te onderzoeken. Inmiddels is het raadsvoorstel ‘Uitwerking visie Welgelegen’ aan uw raad aangeboden, waarin de uitgangspunten voor het gebied, waarin dit pand gelegen is, zijn opgenomen. Deze uitgangspunten, en het te realiseren programma voor Ravellaan 96 in het bijzonder, zullen van invloed zijn op de waarde van het pand in de toekomst en daarom hebben we niet voor de Voorjaarsnota 2025 zicht op een realistische verkoopwaarde.

Uitwerking bij Voorjaarsnota 2025
In de programmabegroting 2025 hebben we aangegeven dat wij de huidige vastgoedportefeuille kritisch bekijken. Wij kijken nu naar vastgoedobjecten die op korte termijn verkocht kunnen worden. Daarnaast onderzoeken we in 2024 en 2025 welke andere vastgoedobjecten (nu en) in de toekomst niet (meer) bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarom verkocht kunnen worden. In dit onderzoek kijken we ook naar het commerciëler verhuren van ons vastgoed, die (onder verdienvermogen van vastgoed benutten) is genoemd in de Voorjaarsnota 2024 en is opgenomen in de Programmabegroting 2025 als kansrijk thema voor de hervormingsbezuinigingen die verder uitgezocht zal worden. Verhuur kan namelijk meer structurele middelen opleveren, die bij verkoop wegvallen. De eventuele invulling van deze hervormingsbezuiniging komt boven de door u opgedragen uitvoering van de motie. Door uitvoering te geven aan de motie, worden de mogelijkheden om de voorgestelde hervormingsbezuiniging te realiseren hoogstwaarschijnlijk beperkt. Het bedrag van € 5,2 miljoen dat in de motie wordt gevraagd wordt als eerste bestemd voor de dekking van deze motie. Indien een hogere opbrengst dan € 5,2 miljoen haalbaar is, is deze hogere opbrengst pas inzetbaar als hervormingsbezuiniging.

Vooruitlopend is er geen zekerheid dat verkoop van vastgoed voldoende opbrengt om het gehele bedrag van € 5,2 miljoen te dekken. Dit kan betekenen dat gezocht moet gaan worden naar andere

dekkingsbronnen. De uitwerking van de hervormingsbezuinigingen en de uitwerking van deze motie zullen aan u voorgelegd worden bij de Voorjaarsnota 2025. Voor de uitwerking van de motie geven we hieronder de aanpak stapsgewijs weer:

Aanpak in vervolgstappen
De verkoop van vastgoed zoals bedoeld in de motie onderzoeken we in 2024 en 2025 in drie categorieën;

1. Panden te verkopen op korte termijn; hiervoor doen we een eerste scan op onze vastgoedportefeuille en maken een beoordeling van objecten die niet of nauwelijks (meer) bijdragen aan de beleidsdoelen van gemeente, hier in de toekomst ook niet aan bijdragen en relatief weinig huuropbrengsten genereren. Dit betreft objecten die naar verwachting in 2025 in de verkoop gezet kunnen worden, omdat er geen reden is om extra randvoorwaarden mee te nemen in de verkoop. We verwachten u bij de Voorjaarsnota te kunnen informeren over de eerste verkopen in dit kader.
2. Panden te verkopen op de middellange termijn: voor de overige panden in onze portefeuille die mogelijk verkocht kunnen worden moeten eerst de financieel-technische, juridische en ruimtelijke aspecten in beeld gebracht worden. Daarna kan een gedegen afweging gemaakt worden. Bij deze afweging wordt zowel de mogelijke opbrengstwaarde bij een commerciële verkoop als bij verkoop met maatschappelijke randvoorwaarden in beeld gebracht. Wij achten het realistisch om een aantal panden in 2026 en 2027 in de verkoop te zetten.
3. Panden te verkopen op de lange termijn: we verwachten dat we in stap 2 objecten tegenkomen die onderdeel zijn van een (toekomstige) gebiedsontwikkeling en hiervan afhankelijk zijn. Een voorstel over eventuele verkoop zal pas volgen bij helderheid over de gebiedsontwikkeling. Hierover informeren we u bij de resultaten van stap 2.

Met de hierboven geschetste aanpak verwachten wij op korte termijn al een eerste voorstel voor de verkoop van vastgoed te kunnen doen. Daarna zullen we uw raad bij de Voorjaarsnota 2025 meer inzicht kunnen geven in de verwachte verkoopmogelijkheden en de consequenties daarvan, zodat u dit kan meenemen in een afweging van alle mogelijke bezuinigingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. van Blokland	**Datum**	5 februari 2025
E-mail	l.van.blokland@utrecht.nl	**Kenmerk**	30174778
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Inzicht financiële gegevens uit te geven panden ten behoeve van moties 315 ‘Hand in eigen boezem’
Bijlage(n)	1 geheim	**Beleidsveld**	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Ter voorbereiding op de commissie Energie, Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 6 februari 2025 heeft raadslid Fred Claasen gevraagd om enkele financiële gegevens ten behoeve van de drie uit te geven panden ter uitvoering van motie 315 ‘Hand in eigen boezem’. Hierbij sturen wij u deze gegevens onder geheimhouding toe.

Geheimhouding
We hebben op de bijlage ‘Inzicht financiële gegevens uit te geven panden' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo totdat de overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht zijn gesloten en de panden zijn overgedragen in eigendom. Openbaarmaking kan de economische en financiële belangen van de gemeente negatief beïnvloeden doordat derden inzicht krijgen die zij kunnen gebruiken bij aanbestedingen of onderhandelingen.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4409
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030
ID	4628
Behandelend ambtenaar	Michiel Hollestelle, Niek Tijhuis
Telefoon	06-8193 0869, 030 - 28 60342
E-mail	michiel.hollestelle@utrecht.nl, n.tijhuis@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Vastgoed
Referendabel	Ja
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	9 januari 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**13 maart 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Beleidsnota Vastgoed 2025-2030

Beleidsveld	Vastgoed
Organisatieonderdeel	Vastgoedorganisatie Utrecht
Opstellers	Michiel Hollestelle, Niek Tijhuis
Kenmerk	12837209
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 vast te stellen met de volgende doelstellingen en leidende principes, en daarbij de Kaderbrief 2017 en het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed in te trekken:
   a. Doelstellingen:
      i. Voldoende maatschappelijk vastgoed;
      ii. Betaalbaar en onderhouden vastgoed;
      iii. Toekomstbestendig vastgoed.
   b. Leidende principes:
      i. Vastgoed is goed gespreid en goed gebruikt;
      ii. Vastgoed zetten we maatschappelijk in;
      iii. We hanteren heldere en onderbouwde huurprijzen;
      iv. We hanteren duidelijke onderhoudsnormen;
      v. Het vastgoed maken of bouwen we energiezuinig;
      vi. We nemen toegankelijkheidsmaatregelen;
      vii. Het vastgoed renoveren of bouwen we zoveel als mogelijk circulair;
      viii. Het vastgoed bouwen we klimaatadaptief.
   c. En bij de afwegingskaders Vastgoed te kiezen voor de afwegingen Groei in Balans, Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen en Eenmalige Kansen.

2. In de programmabegroting 2026 de effectindicator “Maatschappelijk gebruikt” op te nemen ter aanvulling op de huidige indicatoren, en de effectindicator “Gereduceerde CO_2-uitstoot in tonnen” te laten vervallen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
In 2017 is de Kaderbrief en in 2021 het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed door de Raad vastgesteld. De Kaderbrief is verouderd, vooral als het gaat om ruimte geven aan maatschappelijke initiatieven en het toekomstbestendig maken van ons vastgoed. De Beleidsnota Vastgoed beschrijft hoe de gemeente haar maatschappelijk vastgoed wil inzetten. Door doelen en leidende principes vast te stellen wordt geborgd dat we doelmatig en doeltreffend omgaan met het vastgoed. In deze beleidsnota worden het Ambitiedocument en het vastgoedbeleid in één nota geborgd.

Context
Aanleiding
Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente Utrecht en cruciaal voor het functioneren van de stad. Het realiseren van voldoende vastgoed is extra van belang in een groeiende stad. Dit wordt benadrukt door de doelen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de normen uit het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen'. Vastgoed in bezit hebben is voor de gemeente geen doel op zich, maar is een middel waarmee gemeentelijke beleidsdoelen mogelijk kunnen worden gemaakt. De Beleidsnota is de leidraad voor het te voeren vastgoedbeleid voor de komende jaren.

We bieden hierbij een Beleidsnota Vastgoed aan die loopt van 2025 tot en met 2030. Met deze beleidsnota vervallen de Kaderbrief en het Ambitiedocument. In deze Beleidsnota Vastgoed formuleren we beleid over hoe we omgaan met het gemeentelijke vastgoed om maatschappelijke meerwaarde voor de stad te creëren. We doen dit aan de hand van drie doelstellingen en acht leidende principes. Deze sluiten aan op de gestelde ambitie uit de programmabegroting: "Voldoende en optimaal gespreid toekomstbestendig vastgoed dat bijdraagt aan klanttevredenheid huurders en maatschappelijke doelstellingen gemeente".
In de beleidsnota hebben we deze ambitie uitgewerkt naar: "Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente".

Met de Beleidsnota Vastgoed geven we uitvoering aan de volgende moties:
Motie 229 Versneld verduurzamen
Motie 290 Divers Leegstandsbeheer
Motie 289 Community right to bid
En geven we ten dele uitvoering aan motie 125 "Maatschappelijk & Betaalbaar Tijdelijk Leegstandsbeheer".

Juridische context
Kaderstellende documenten zoals de Beleidsnota Vastgoed worden door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet is het college bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.
De doelstellingen en leidende principes dienen uiteraard te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving (waaronder het Didam beleid). Dit is benoemd in de Beleidsnota Vastgoed en waar nodig nader toegelicht.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Met het vaststellen van de beleidsnota zijn de vastgoedkaders geactualiseerd, waardoor het vastgoed kan worden ingezet volgens de juiste doelen en principes, dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Kaderbrief 2017.
- 15 juli 2021 Raadsbesluit Vaststelling Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed.
- 20 januari 2023 Raadsbrief Stand van zaken Leegstandsbeheer Vastgoedorganisatie Utrecht.
- 19 april 2023 Raadsbrief Vastgoedorganisatie verder op orde.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 vast te stellen met de volgende doelstellingen en leidende principes, en daarbij de Kaderbrief 2017 en het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed in te trekken: a. Doelstellingen: i. Voldoende maatschappelijk vastgoed; ii. Betaalbaar en onderhouden vastgoed; iii. Toekomstbestendig vastgoed. b. Leidende principes: i. Vastgoed is goed gespreid en goed gebruikt; ii. Vastgoed zetten we maatschappelijk in; iii. We hanteren heldere en onderbouwde huurprijzen; iv. We hanteren duidelijke onderhoudsnormen; v. Het vastgoed maken of bouwen we energiezuinig; vi. We nemen toegankelijkheidsmaatregelen; vii. Het vastgoed renoveren of bouwen we zoveel als mogelijk circulair; viii. Het vastgoed bouwen we klimaatadaptief. c. En bij de afwegingskaders Vastgoed te kiezen voor de afwegingen Groei in Balans, Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen en Eenmalige Kansen.
Argumenten	
1.1	<u>Deze doelstellingen sluiten het best aan op onze ambitie.</u>
	Om goed aan te sluiten op de ambitie formuleren we doelstellingen die de gehele breedte van het werkveld van vastgoed dekken, over de invulling en het gebruik, de verhuur, het beheer en onderhoud, en de toekomstige inzet van het vastgoed. We maken daarom onderscheid naar de functie van het gebouw, het beheer en de toekomst ervan: - Functie: voldoende maatschappelijk vastgoed; - Beheer: betaalbaar en onderhouden vastgoed; - Gebouw: toekomstbestendig vastgoed.
1.2	<u>De leidende principes zijn de meest doeltreffende en haalbare manier om te sturen op de doelstellingen.</u>
	Het vastgoed van de gemeente draagt bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. De ambitie van deze beleidsnota is, net als in de programmabegroting: Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. De leidende principes bieden de gemeente de juiste kaders om het vastgoed in te zetten en schetsen haalbaar beleid voor de komende jaren. Ten opzichte van de Kaderbrief van 2017 bieden we meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven, wordt het leegstandsbeheer maatschappelijk ingevuld en worden de gebouwen meer toekomstbestendig, mits er voldoende financiële middelen zijn. *Goed gespreid en goed gebruikt* Het leidend principe 'Goed gespreid en goed gebruikt' geeft, ook in een groeiende stad, de mogelijkheid om het vastgoed optimaal te gebruiken voor de maatschappelijke doelen. Bij 'goed gebruikt' kiezen we voor meervoudig ruimtegebruik en leegstandsbeheer, waarbij we onderscheid maken tussen klassiek leegstandsbeheer tot 6 maanden en

	maatschappelijk leegstandsbeheer voor de periode tussen 6 en 24 maanden. Uitgangspunt daarbij is dat we ruimte willen bieden aan initiatieven uit de wijk, zodat de meerwaarde van het vastgoed waar dat kan zo lokaal mogelijk ingevuld wordt. Daarmee kan vastgoed ook de functie van bindweefsel van de wijk vervullen. Bij dit tijdelijk beheer gaat het om verhuur, en niet - zoals bij het 'klassieke' leegstandbeheer - om bruikleen. *Maatschappelijk ingezet* Het leidend principe 'Maatschappelijk ingezet' helpt ons bij de inzet van al ons vastgoed. We schetsen wat we doen bij herbestemming of herontwikkeling van ons vastgoed. Dat betekent bijvoorbeeld dat we ruimte bieden voor maatschappelijke initiatieven via het right to bid. *Heldere en onderbouwde huurprijzen* Het leidend principe 'Heldere en onderbouwde huurprijzen' beschrijft duidelijk voor wie we welke huurprijzen hanteren en hoe we omgaan met een eventuele onrendabele top. We hanteren een beperkt aantal uitzonderingen, onder andere om ruimte te bieden voor maatschappelijke initiatieven. Besluiten over de kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke initiatieven beoordelen we per initiatief. *Duidelijke onderhoudsnormen* Bij het leidend principe 'Duidelijke onderhoudsnormen' geven we aan hoe we ons vastgoed onderhouden, op welk niveau en welke normen we hanteren. Hiermee geven we duidelijk aan wat onze klanten mogen verwachten en waar ze ons op mogen aanspreken. Dit heeft een positief effect op de klanttevredenheid. We zijn voornemens het onderhoud door te ontwikkelen naar meer risico gestuurd onderhoud waarbij we bij de uitvoering van het onderhoud meer gaan sturen op urgentie van het betreffende onderhoud. Dit werken we de komende tijd verder uit in een plan van aanpak. *Energiezuinig, circulair, toegankelijk, klimaatadaptief* De leidende principes 'Energiezuinig, Circulair, Toegankelijk en Klimaatadaptief' bieden ons het juiste kader om, binnen de financiële begrenzingen, ons vastgoed zo optimaal mogelijk voor te bereiden op een veranderend klimaat en het inzetten van ons vastgoed voor iedereen. We schetsen hierin een haalbaar en realistisch verhaal.
1.3	<u>De afwegingen Groei in Balans, Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen en Eenmalige Kansen sluiten aan op de stedelijke ambities van Utrecht.</u>
	In de verschillende visies en beleidsnota's van de gemeente, zoals de visie 'Utrecht Dichtbij: de tien-minutenstad; de ruimtelijke visie voor Utrecht in 2040', de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het Initiatiefvoorstel Ongelijk investeren voor gelijke kansen, zijn Groei in Balans en Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen fundamentele uitgangspunten. Logischerwijs zijn deze ook onderdeel van ons afwegingskader. 'Eenmalige kansen' zijn projecten die vanwege financiële of ruimtelijke redenen niet kunnen wachten. Bijvoorbeeld bij cofinanciering vanuit het Rijk. Of als er sprake is van een eenmalige ruimtelijk-programmatische kans in bijvoorbeeld een grootschalige gebiedsontwikkeling, zoals de Merwedekanaalzone. Door gebruik te maken van de eenmalige kansen haken we aan op de gebiedsontwikkeling en zorgen we dat er tijdig voldoende maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het is niet mogelijk om bij de uitvoering ieder leidend principe volledig te hanteren.</u>
	Er is een aantal leidende principes waar sturingsruimte is, dit zorgt ervoor dat het in de uitvoering niet mogelijk is om altijd elk leidend principe volledig te hanteren. 1. Bij het leidend principe 'Goed gespreid en goed gebruikt' zien we dat groeien in een volledig evenwichtige balans niet mogelijk is. De barcode biedt ons een

	handvat. Het is een hulpmiddel, maar geen blauwdruk. Verder is de ruimte in de stad beperkt, waardoor we niet alle ambities volledig kunnen waarmaken. De groei van de stad betekent ook een druk op de beschikbaarheid van ruimte en daarmee maatschappelijk vastgoed. 2. Bij het leidend principe 'Maatschappelijk ingezet', proberen we het vastgoed, wat we niet direct beleidsondersteunend kunnen gebruiken, zo maatschappelijk mogelijk in te zetten. Dat is echter niet altijd mogelijk. De nijpende financiële situatie van de gemeente betekent dat we hier niet altijd voor kunnen kiezen. We moeten dan juist meer inzetten op een commerciële invulling, ook bijvoorbeeld bij uitgifte. Met name bij de uitvoering van het bewonersinitiatief "right to bid" is dit een dilemma. Voor het leegstandsbeheer tussen 6-24 maanden gaan we vanwege de exploitatie huurovereenkomsten hanteren en geen bruikleen, hiermee voeren we slechts gedeeltelijk motie 125 uit. Vanwege de tijdelijkheid kan een lagere huurprijs gevraagd worden. Deze huurprijs ligt onder het niveau van de kostprijsdekkende huur. Bij bruikleen lijden we aanzienlijke verliezen op onze gebouwen, aangezien het bruikleentarief erg laag is, lager dan kostprijsdekkend. 3. Bij het leidend principe 'Heldere en onderbouwde huurprijzen' geven we aan dat we een kostprijsdekkende huur hanteren voor beleidsondersteunende partijen. Een kostprijsdekkende huur is meestal lager dan een marktconforme huur. In de uitzonderlijke gevallen dat dat niet zo is, geven we aan welke prijs we hanteren. Dit kan voorkomen bij gebouwen met hoge kosten om het te bouwen, of in stand te houden, zoals bij monumenten. 4. Bij de leidende principes 'energiezuinig', 'circulair', en 'klimaatadaptief' kijken we per project wat er mogelijk is, gezien de beperkte financiële middelen. Normaal gesproken berekenen we alle kosten door in de kostprijsdekkende huur. Het kan zo zijn dat, als gevolg van deze stapeling van ambities, de kostprijsdekkende huur te hoog wordt, waardoor maatschappelijke partijen de huur niet meer kunnen betalen. In onze projecten voeren we daarom in ieder geval alle huidige en binnenkort geldende wettelijke eisen uit. Per project kijken we daarnaast hoe we uitvoering kunnen geven aan alle ambities en bovenwettelijke eisen. Het vinden van financiële dekking voor deze maatregelen kan lastig zijn. Dit kan betekenen dat we bepaalde maatregelen niet direct nu uitvoeren maar een project gefaseerd opleveren zodat uiteindelijk het gebouw voldoet aan alle ambities en de bovenwettelijke eisen.
1.2	<u>Voor de uitvoering van de leidende principes is niet altijd volledige financiële dekking</u>
	Voor extra ambitie of bovenwettelijke eisen hebben we in sommige gevallen nog geen dekking. Dit geldt specifiek voor het leidende principe 'energiezuinig'. Dekking door een verhoging van de kostprijsdekkende huur zou tot onaanvaardbaar hoge huisvestingssubsidies leiden. Om met ons vastgoed te voldoen aan de ambities uit het Klimaatakkoord is circa 1 miljard euro nodig. Dit bedrag is gebaseerd op de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG. Een deel van dit bedrag kunnen we dekken uit de vrijval van kapitaallasten van oudere, volledig afgeschreven, gebouwen. Voor de rest van het bedrag hebben we nog geen financiële middelen beschikbaar. Daarom kijken we naar extra financiering binnen de gemeentelijke begroting én daarbuiten. We zetten onder andere in op lobby bij het rijk en de Europese Unie.
1,3	<u>De afwegingskaders geven de drie afwegingen nu een ordening mee waardoor de ene afweging belangrijker lijkt dan de andere.</u>
	Door de vorm van het stroomschema lijkt het alsof de eerste afweging meer van belang is dan de daaropvolgende. Dat is echter niet zo.
Beslispunt	

2.	In de programmabegroting 2026 de effectindicator “Maatschappelijk gebruikt” op te nemen ter aanvulling op de huidige indicatoren, en de effectindicator “Gereduceerde CO_2-uitstoot in tonnen” te laten vervallen.
Argumenten	
2.1	Hiermee kan de gemeenteraad de uitvoering van dit beleid beter volgen via de begrotingscyclus.
	De indicatoren in de programmabegroting sluiten nu nog onvoldoende aan op onze doelstellingen en ambitie. Met de toevoeging van de indicator “Maatschappelijk gebruikt” doen we dat wel.
2.2	Het inschatten van onze toekomstige prestaties wat betreft CO_2-uitstoot is onmogelijk, gezien de onzekerheid over financiële middelen en netcongestie.
	De effectindicator “Gereduceerde CO_2-uitstoot in tonnen” vereist een inschatting over de verwachte gereduceerde CO_2-uitstoot. We zetten in op het voeren van een lobby voor extra middelen voor het verduurzamen van vastgoed, maar de uitkomst hiervan is nog onzeker. Ook rondom netcongestie is er onzekerheid. De huidige situatie beperkt de mogelijkheden voor verduurzamen. Zo zijn we bij renovatieprojecten al genoodzaakt om langer op gas te blijven, omdat er geen aansluitingen voor grootverbruik meer worden afgegeven. Een toekomstige verergering van de situatie maakt het nog moeilijker om vastgoedprojecten (tijdig) uit te voeren. Door deze onzekerheid kunnen we geen onderbouwde inschatting maken. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed rapporteert het college achteraf aan de raad over de gereduceerde CO_2-uitstoot in gerealiseerde projecten. Hierbij wordt uitgebreid informatie gegeven over de prestaties en voortgang op dit gebied. Indien later blijkt dat een inschatting wel aan de voorkant te maken is, zal deze indicator opnieuw weer worden opgenomen in de programmabegroting.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	Niet iedere doelstelling is voldoende smart te maken.
	We moeten kunnen meten of we het gestelde doel aan het halen zijn. Een doelstelling moet daarom SMART zijn, Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden. Dat is met de doelstelling ‘voldoende maatschappelijk vastgoed’ enkel meetbaar door met de beleidsvelden in gesprek te gaan over de benodigde behoefte van maatschappelijke voorzieningen in de stad en de invullingen hiervan. Dit is een tijdrovende en enigszins subjectieve toetsing, maar levert hiermee wel de beste input voor het gewenste voorzieningenniveau.

Financiën

In deel C van de beleidsnota wordt ingegaan op de financiën, de cijfers zijn te zien in onderstaande tabel. Waar nog geen dekking is voor de ambitie en uitvoering van de plannen wordt dit aangegeven in de beleidsnota. De bezuinigingen kunnen hier eveneens van invloed op zijn.

Financiën (in €1.000)

	2025	2026	2027	2028	structureel jaarbedrag
Kosten Vastgoed	18.880	19.100	19.970	20.920	19.850
Kosten vastgoed Sportvoorzieningen	19.710	18.370	21.270	19.440	21.760
Kosten vastgoed Mobiliteitsgedrag	14.660	14.130	14.100	13.170	12.080
Onderhoud	25.880	23.090	23.800	22.760	19.060
Energiezuinig	830	830	830	730	730
Toegankelijk	750	750	750	750	-

Totaal benodigd budget (A)	**80.710**	**76.270**	**80.720**	**77.770**	**73.480**
In begroting gedekt					
Levendige en gezonde stad (Vastgoed)	-3.930	-3.260	-2.390	-1.540	-4.530
Levendige en gezonde stad (Sport)	17.070	15.730	19.230	17.400	19.240
Duurzame bereikbaarheid	13.600	13.070	13.040	12.110	10.790
Voorziening onderhoud	10.290	8.050	8.770	7.720	6.650
Totaal in begroting gedekt (B)	**37.030**	**33.590**	**38.650**	**35.690**	**32.150**
Huuropbrengsten van derden (C)	**42.930**	**41.930**	**41.320**	**41.330**	**41.330**
Nog niet gedekte kosten (A-B-C)	750	750	750	750	0
Te dekken uit de reserve Toegankelijk Vastgoed	750	750	750	750	0

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wordt verantwoord via de reguliere begrotings- en verantwoordingscyclus in de volgende programma's:
- Levendige en gezonde stad;
- Duurzame bereikbaarheid;
- Ontwikkelen en wonen voor iedereen.

Vervolg
Na vaststelling door de raad worden de leidende principes binnen de gemeente toegepast. Tevens stelt na besluitvorming in de raad het college het uitvoeringsprogramma vast, wat we ter informatie naar de raad sturen. Na ieder jaar rapporteert het college in de P&C cyclus over de voortgang van de uitvoering aan de raad.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Beleidsnota Vastgoed 2025-2030

Bijlagen informatief
-

Beleidsnota
Vastgoed



Maatschappelijk vastgoed
Gespreid, goed onderhouden en toekomstbestendig 2025 – 2030

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

A

Inleiding **4**
1. Introductie 5
2. Doelstellingen 7

B

Opgave **8**
1. Context 9
2. Vastgoed 11
3. Doelstellingen en leidende principes 14
4. Afwegingskader investeringen 31

C

Monitoren, sturen en verantwoording **36**
1. Indicatoren 37
2. Risico's 38
3. Financiën 40
4. Voortgang en verantwoording 42

D

Bijlagen **43**
Bijlage 1 – Definities 44
Bijlage 2 – Juridische kaders 47

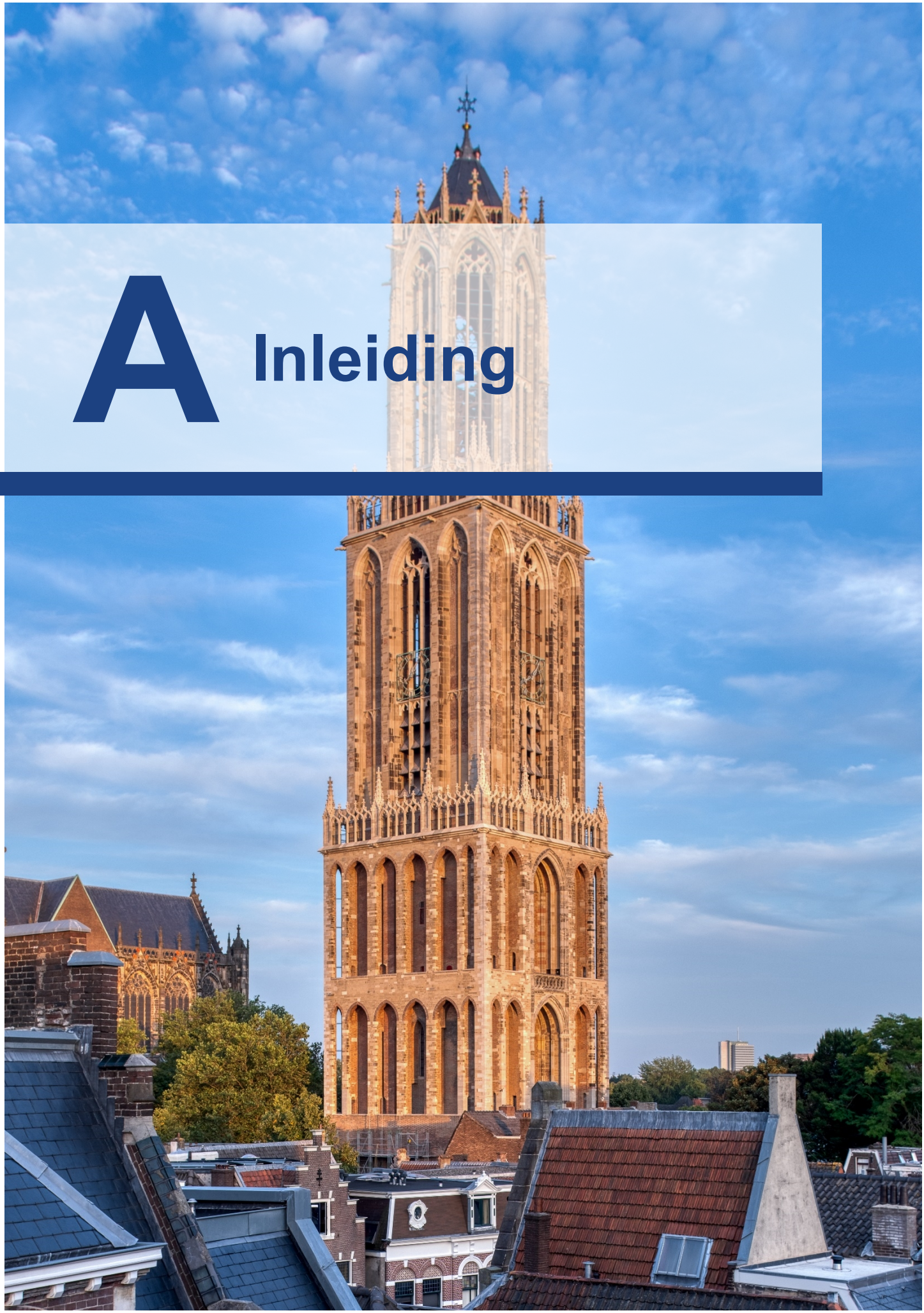
Voorwoord

Utrecht staat voor een substantiële groei, van 375.000 naar 400.000 inwoners in 2030. En dat is begrijpelijk, want Utrecht is een geliefde stad. Een open stad, met ruimte voor iedereen, ongeacht achtergrond, leeftijd of leefstijl. Een stad waar het prettig wonen en werken is, waar iedere ochtend massa's kinderen en jongeren naar school fietsen, waar volop wordt gesport, gevaren en gesupt, met musea, culturele broedplaatsen en buurthuizen. Ons maatschappelijk vastgoed speelt daarin een belangrijke rol. Als gemeente bezitten, beheren en onderhouden we nu meer dan duizend gebouwen die meerwaarde hebben voor de stad, bijvoorbeeld in sociaal, sportief of cultureel opzicht. Concreet betekent dit dat we eigenlijk continu kijken waar en hoe we plekken kunnen creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontplooien. Daarbij is een goede spreiding in de stad belangrijk, waarbij we uitgaan van 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'.

Tegelijkertijd staan we voor grote uitdagingen. Zo kampen we met ruimtegebrek, juist omdat Utrecht zo'n populaire stad is, hebben we te maken met klimaatveranderingen en lopen we tegen hogere bouw- en onderhoudskosten aan, terwijl we ook moeten bezuinigen. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop we omgaan met ons vastgoed. In deze nota, waarin we onze plannen tot 2030 beschrijven, staat realisme centraal. We houden zoveel mogelijk vast aan onze ambities, maar moeten ook prioriteren. Enerzijds willen we dat ons vastgoed goed onderhouden en betaalbaar blijft, vooral voor partijen met maatschappelijke meerwaarde, en stellen we eisen aan energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptatie. Anderzijds moeten we soms genoegen nemen met ietsje minder. We zullen, in overleg met onze partners, lastige keuzes moeten maken. Zo kiezen we primair voor méér maatschappelijk vastgoed, en accepteren we dat dat soms ten koste gaat van aanvullende maatregelen. En we geven voorrang aan projecten die bijdragen aan gelijke kansen voor alle Utrechters. In deze nota werken we met duidelijke afwegingskaders, zodat ook duidelijk wordt waarom we bepaalde keuzes maken.

Wat voor ons voorop blijft staan, is dat we als stad groeien in balans. Bouwen aan een stad gaat om meer dan woningen, infrastructuur en openbare ruimte. Het gaat er ook om dat we zorgen dat mensen met elkaar in contact komen, dat ze de ruimte krijgen om zichzelf te ontplooien. Ik ben ervan overtuigd dat ons vastgoedbeleid – en dus deze nota – daar een belangrijke bijdrage aan levert.

Dennis de Vries
Wethouder Vastgoed



A Inleiding

A1. Introductie

Aanleiding

Utrecht groeit volgens de bevolkingsprognose in de periode van 2025 tot 2030 van ruim 375.000 naar ongeveer 400.000 inwoners. Daarmee groeit ook de vraag naar woningen, groen, voorzieningen, ruimte voor werk, mobiliteit en (duurzame) energie. Utrecht omarmt die groei en wil deze benutten om gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken. We willen dat Utrecht een stad is waar we in de toekomst op een gezonde manier met elkaar samenleven, wonen en werken. Daarom bouwen we in de komende jaren duizenden woningen. En natuurlijk zijn er in een groeiende stad ook genoeg voorzieningen nodig, zoals scholen, parken, wegen, openbaar vervoer, fietspaden, sport en cultuur voor iedereen. Oftewel, we willen groeien in balans. Al is dit een steeds grotere uitdaging, omdat er steeds minder ruimte is.

Doel beleidsnota

Om daadwerkelijk te groeien in balans is meer maatschappelijk vastgoed nodig. Dit is een enorme uitdaging. Als gemeente Utrecht bezitten, beheren en onderhouden we nu meer dan duizend gebouwen en percelen die helpen om onze maatschappelijke ambities en doelstellingen te bereiken. In deze Beleidsnota Vastgoed formuleren we beleid over hoe we het gemeentelijke vastgoed inzetten om maatschappelijke meerwaarde voor de stad te creëren. We doen dit aan de hand van onze doelstellingen en leidende principes in hoofdstuk B. De Beleidsnota Vastgoed loopt van 2025 tot en met 2030 en is de basis voor het Uitvoeringsprogramma Vastgoed. Daarin vertalen we de doelstellingen uit deze beleidsnota naar concrete resultaten en acties. Deze beleidsnota bouwt verder op het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed en is de opvolger van de Kaderbrief 2017.

Samenvatting

We vinden het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed gespreid is door de stad, zodat iedereen binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer toegang heeft tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen. Groei in balans is hierbij belangrijk. De barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’ maken inzichtelijk hoeveel extra maatschappelijk vastgoed nodig is in een groeiende stad. Zo bouwen we door de hele stad voldoende vastgoed. De ambities zijn groot, en het zal lastig worden om deze te realiseren.

We vinden het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed goed onderhouden en betaalbaar is en blijft. Door de onderhoudsnormen te volgen zorgen we dat ons vastgoed in stand blijft. Met duidelijke plannen voorkomen we achterstallig onderhoud. Zo kan ons vastgoed blijvend maatschappelijk ingezet worden. Betaalbaar vastgoed betekent dat we een kostprijsdekkende huur rekenen aan beleidsondersteunende partijen.

We vinden het belangrijk dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn. Dit vraagt om extra investeringen in onze gebouwen. De financiële en technische situatie bemoeilijkt ons werk op dit gebied. We zijn daarom realistisch op het gebied van energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit.

Maar niet alles kan tegelijk. En niet alles is even belangrijk. We maken dan ook keuzes en prioriteren. Zo vinden we de hoeveelheid gebouwen belangrijker dan extra mooie en/of extra duurzame gebouwen. Daarnaast prioriteren we aan de hand van de afwegingskaders. Het principe ‘Ongelijk

Investeren voor Gelijke Kansen’ passen we toe door projecten, die de kansengelijkheid verbeteren, een hogere prioriteit te geven. De doelen maken we inzichtelijk met effectindicatoren. Op basis van onze voortgang sturen we bij om onze ambitie te behalen. Risico’s maken we inzichtelijk en proberen we zoveel mogelijk te beheersen door geschikte maatregelen te nemen.

Maatschappelijk vastgoed blijven we inzetten om maatschappelijke voorzieningen, activiteiten en diensten die belangrijk zijn voor Utrechters in de stad mogelijk te maken. Hiermee dragen we bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. Het creëren van maatschappelijke waarde is een belangrijke leidraad om niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst de stad van maatschappelijk, goed onderhouden en toekomstbestendig vastgoed te voorzien.

Leeswijzer

In deze Beleidsnota Vastgoed beginnen we met onze doelstellingen. Daarna volgt deel B, waarin we omschrijven voor welke opgave we staan. We beginnen daarbij met het beschrijven van de context, waarna we verder ingaan op onze leidende principes die we koppelen aan de doelstellingen. Deel B sluiten we af met de afwegingskaders, waarin we uitleggen welke keuzes we maken en waarom. In Deel C leggen we uit hoe we ons beleid gaan monitoren, hoe we bijsturen en hoe we hierover verantwoorden. Risico’s komen hierbij ook aan bod. Deel D sluit af met een aantal bijlagen, waaronder een woordenlijst waarin we moeilijke woorden uitleggen.



A2. Doelstellingen

Ambitie

Het vastgoedbeleid draagt bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen in Utrecht. We willen dat investeringen in het maatschappelijk vastgoed meegroeien met de stad. Daarbij hebben we de volgende ambitie:

> *Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.*

Onze ambitie hebben we uitgewerkt in doelstellingen en leidende principes. De leidende principes lichten we toe in deel B. In deel C beschrijven we hoe we deze doelstellingen volgen door middel van effectindicatoren. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed, dat geen onderdeel is van deze beleidsnota, werken we uit hoe we deze doelstellingen gaan realiseren.

Doelstellingen en leidende principes

1. Voldoende maatschappelijk vastgoed
    a. Goed gespreid en goed gebruikt
    b. Maatschappelijk ingezet
2. Betaalbaar en goed onderhouden vastgoed
    a. Heldere en onderbouwde huurprijzen
    b. Duidelijke onderhoudsnormen
3. Toekomstbestendig vastgoed
    a. Energiezuinig
    b. Circulair
    c. Toegankelijk
    d. Klimaatadaptief



B Opgave



B1. Context

In deel B beschrijven we de context van de vastgoedopgave waar de gemeente Utrecht voor staat. We gaan hier in op hoe we ons vastgoed willen inzetten en hoe de gemeente het vastgoed organiseert. Daarna geven we een beeld van de vastgoedportefeuille. Vervolgens kijken we naar de toekomst: wat is onze ambitie en hoe denken we daar te komen? We sluiten af met een afwegingskader. Met dat kader onderbouwen we de keuzes die we maken. Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed vraagt om investeringen. We moeten zuinig omgaan met publiek geld en de beschikbare publieke ruimte, van beiden is namelijk maar een beperkte hoeveelheid. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. We kunnen niet alles wat we willen doen ook daadwerkelijk doen.

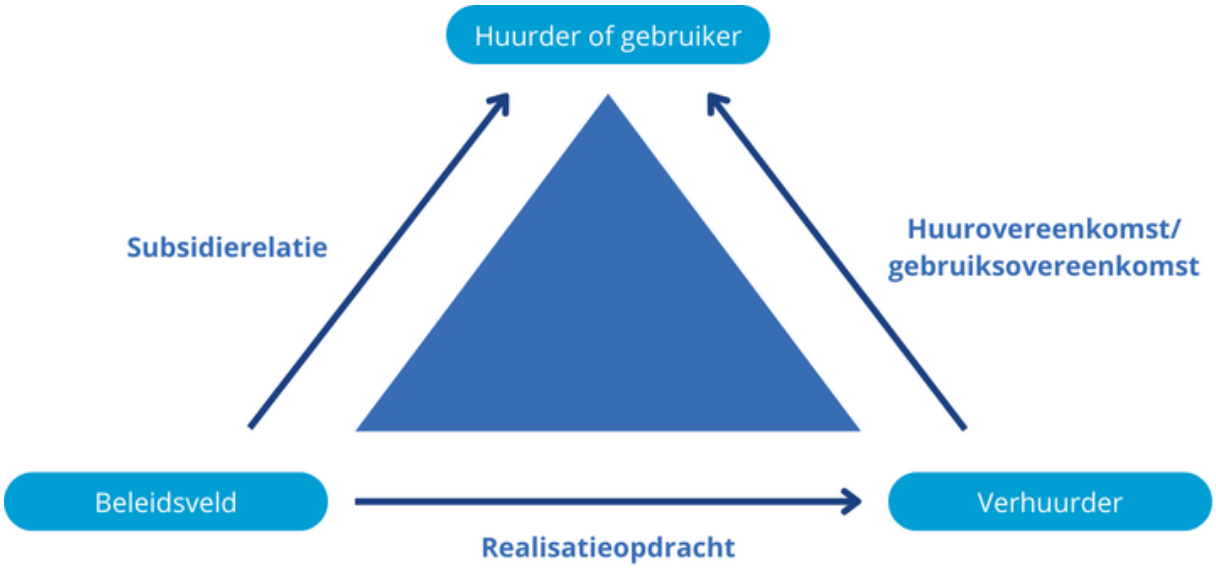
Kostprijsdekkende huur

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Utrecht zetten we in om beleidsdoelen te realiseren. Onze gebouwen en percelen verhuren we daarom vooral aan maatschappelijke partijen die een bijdrage leveren aan gezond stedelijk leven voor iedereen of andere beleidsdoelen van de gemeente. Dit noemen we ook wel beleidsondersteunend. Voor beleidsondersteunende partijen rekenen we een kostprijsdekkende huur. Zij ontvangen een directe of indirecte subsidie van de gemeente om hun activiteiten uit te voeren en de huur te kunnen betalen. Hier gaan we bij onze leidende principes verder op in.

Een hogere huur dan de kostprijsdekkende huur willen we voor beleidsondersteunende partijen niet vragen. We zetten ons vastgoed in om bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen, niet om winst te maken. Maatschappelijke partners hebben ook geen winstoogmerk. Omdat veel maatschappelijk partners subsidie krijgen, zou meer huur vragen ook betekenen dat de subsidie vanuit de gemeente omhoog moet.

Driehoeksverhouding

De gemeente neemt in relatie tot deze partners twee rollen in: de gemeente als verhuurder en de gemeente als subsidieverstrekker. Er is dan sprake van een driehoeksverhouding tussen huurder of gebruiker, subsidieverstrekker en verhuurder. Dit geldt voor alle beleidsondersteunende partijen.



Figuur 1: de driehoeksverhouding tussen huurder of gebruiker, beleidsveld en verhuurder

Het overgrote deel van onze gebouwen zetten we in voor beleidsondersteunende partijen. Daarnaast hebben we gebouwen voor:

- Gebruikers: Dit gaat om gebouwen die we als gemeente beschikbaar stellen aan verschillende doelgroepen. Deze gebruikers hebben geen huurcontract met de gemeente, we stellen het voor hen beschikbaar. Voorbeelden hiervan zijn sporthallen of fietsparkeergarages.
- Ruimtelijke Ontwikkeling: Dit gaat om gebouwen en percelen die we aankopen om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, bijvoorbeeld voor woningbouw. Als er voldoende tijd is, verhuren we het gebouw. Anders maken we gebruik van leegstandsbeheer.
- Erfgoed: De gemeente heeft erfgoed in eigendom met hoge cultuurhistorische waarde waarvoor zij een zorgplicht heeft. Dit erfgoed verhuren we ook aan maatschappelijke partijen. Erfgoed is heel belangrijk voor de identiteit van de stad. Een voorbeeld hiervan is de Domtoren.
- Commerciële partijen: Commercieel verhuren is geen beleidsdoel van de gemeente. Vaak is dit vanuit het verleden gegroeid, of werden deze gebouwen vroeger (gedeeltelijk) gebruikt om een beleidsdoel te huisvesten. Het commerciële vastgoed geeft ons de mogelijkheid het vastgoed in de toekomst in te zetten voor het beleid of uit te geven in erfpacht zodat we de opbrengsten kunnen gebruiken voor gemeentelijke doelstellingen.



B2. Vastgoed

De gebouwen en percelen waar de gemeente eigenaar van is zijn ingedeeld in verschillende vastgoedportefeuilles. In tabel 1 geven we inzicht in de verdeling van het aantal gebouwen en percelen per portefeuille, het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) en het perceeloppervlak (po). De peildatum voor deze gegevens is 01-07-2024.

Programma	Portefeuille	Gebouwen	m2 bvo	Percelen	m2 po
Levendige en gezonde stad	MFA's	5%	12%	0%	2%
	Cultuur	6%	8%	0%	0%
	Erfgoed	22%	4%	6%	20%
	Sport	11%	8%	11%	24%
	Welzijn	7%	2%	4%	1%
	Zorg	4%	2%	0%	0%
	Eigen huisvesting	4%	8%	0%	0%
	Veiligheid	2%	1%	0%	0%
	Divers	7%	6%	56%	3%
Duurzame bereikbaarheid	Mobiliteit	6%	9%	0%	0%
Ontwikkelen en wonen voor iedereen	Wonen	0%	0%	0%	0%
	Ruimtelijke ontwikkeling	6%	4%	20%	43%
Kansrijk opgroeien	Onderwijshuisvesting	22%	34%	2%	5%
	Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Tabel 1: overzicht van gebouwen en percelen

Percelen

Het maatschappelijk vastgoed bestaat vooral uit gebouwen, maar kan ook een perceel zijn. Een perceel is een stuk grond. Zo gaat het bij Sport om sportterreinen, zoals voetbalvelden en atletiekbanen. Het grote aandeel vierkante meters perceeloppervlak binnen de portefeuille Erfgoed komt door de grote percelen bij en rondom de forten en de percelen op de landgoederen in Amelisweerd en Rhijnauwen. In de vastgoedportefeuilles 'Ruimtelijke ontwikkeling' en 'divers' zijn percelen ondergebracht die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken of geen specifieke functie hebben. Doordat de percentages afgerond zijn, kan het zo zijn dat er wel een aantal percelen in die portefeuille is ondergebracht, maar dat er toch 0% staat. Voor de aantallen percelen in de verschillende portefeuilles geldt dat deze, over het algemeen, alleen als afzonderlijk perceel worden geteld als er geen gebouw in gemeentelijk eigendom op staat. Staat er wel een gebouw op dan tellen de vierkante meters onder het gebouw wel mee voor het perceeloppervlak.

Levendige en gezonde stad & duurzame bereikbaarheid

Het vastgoed dat hoort bij de programma's 'Levendige en gezonde stad' en 'Duurzame bereikbaarheid' zetten we vooral in voor de beleidsdoelstellingen die daarbij horen. Uitzondering zijn eigen huisvesting, divers en erfgoed. In de portefeuille eigen huisvesting zitten gebouwen die de gemeente voor haar eigen organisatie nodig heeft, zoals het stadskantoor, wijkbureaus en het stadhuis. Erfgoed hebben we niet vanwege beleidsdoelstellingen, maar omdat de gebouwen bij de


MARIAHOEK

geschiedenis en identiteit van de stad horen. In aantallen gebouwen is Erfgoed één van de grootste vastgoedportefeuilles. Dit komt door het grote aantal werfkelders en de gebouwen op de forten. Er zijn ook monumenten die onder een andere vastgoedportefeuille vallen, bijvoorbeeld als er een culturele instelling gebruik van maakt. Divers bestaat uit gebouwen en percelen die we logischerwijs niet in een andere vastgoedportefeuille kunnen onderbrengen, de grootste categorie hierin zijn de circa 300 percelen snippergroen. Dat zijn vooral kleine stukjes gemeentegrond. Deze stukjes grenzen vaak aan tuinen van particulieren en kan de gemeente aan hen verhuren. Daarnaast zijn er enkele winkelruimten en toiletgebouwen onderdeel van deze portefeuille. Wat betreft snippergroen is er nieuw beleid in ontwikkeling hoe we hiermee omgaan.

Een andere bijzondere categorie in dit programma zijn de Multifunctionele Accommodaties (MFA's). Dit zijn gebouwen waarin meerdere functies bij elkaar samenkomen, vaak is een school één van de functies, maar dit hoeft niet altijd. Deze gebouwen horen bij het programma Levendige en Gezonde Stad. Op zichzelf staande schoolgebouwen vallen onder het programma Kansrijk Opgroeien.

Ontwikkelen en wonen voor iedereen

De vastgoedportefeuille Wonen is relatief nieuw. Dit betekent dat er nog weinig gebouwen in bezit zijn die we structureel inzetten om bij te dragen aan het programma Wonen voor iedereen. De gemeente bezit wel gebouwen waarin gewoond wordt, maar deze maken onderdeel uit van drie andere vastgoedportefeuilles:

- Divers: verspreid over de stad;
- Erfgoed: op de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen;
- Ruimtelijke Ontwikkeling: voor het mogelijk maken van een gebiedsontwikkeling zijn woningen verworven.

Voor de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling geldt dat deze gebouwen en percelen vooral in tijdelijk eigendom van de gemeente zijn. Deze gebouwen en percelen zijn gekocht om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken. De aangekochte gebouwen worden na verloop van tijd meestal gesloopt of herontwikkeld. Dit tijdelijke eigendom onderscheidt zich van de gebouwen die meer permanent in bezit zijn van de gemeente.

Kansrijk opgroeien

Het vastgoed dat onder het programma Kansrijk opgroeien valt, zetten we in voor de huisvestingsbehoefte van scholen. Deze schoolgebouwen en het beleid daarop zijn geen onderdeel van deze beleidsnota. De belangrijkste reden hiervoor is dat onderwijshuisvesting een eigen bekostigingssystematiek en begrotingscyclus heeft. In de beleidsnota onderwijshuisvesting gaan we hier verder op in.



B3. Doelstellingen en leidende principes

In dit hoofdstuk beschrijven we wat we willen doen (onze ambitie), wat we doen (onze werkzaamheden en doelstellingen) en hoe we dat gaan doen (leidende principes).

Gemeentelijk vastgoed

Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het efficiënt en effectief inzetten van ons vastgoed. We maken onderscheid in werkzaamheden die zich richten op:

- Functie: de invulling en het gebruik van het vastgoed;
- Beheer: het beheer, onderhoud en verhuur van het vastgoed;
- Gebouw: de energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit van het vastgoed.

Ambitie

We dragen bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. In de programmabegroting, bij het programma Levendige en gezonde stad, staat de doelstelling Vastgoed beschreven. De ambitie van deze beleidsnota sluit aan op de doelstelling uit de programmabegroting:

> *Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.*

Werkzaamheden en doelstellingen

Om onze ambitie te behalen, vertalen we deze in drie doelstellingen. Deze doelstellingen koppelen we aan onze werkzaamheden:

- Functie: voldoende maatschappelijk vastgoed;
- Beheer: betaalbaar en onderhouden vastgoed;
- Gebouw: toekomstbestendig vastgoed.

Leidende principes

De doelstellingen beschrijven wat we doen, maar nog niet hoe. We maken onze doelen aan de hand van leidende principes concreet. In totaal hebben we zeven leidende principes opgesteld. Deze dingen vinden we belangrijk omdat ze bijdragen aan gezond stedelijk leven voor iedereen. Door deze leidende principes te volgen, bereiken we de doelen.

- Goed gespreid en goed gebruikt
- Maatschappelijk ingezet
- Heldere en onderbouwde huurprijzen
- Duidelijke onderhoudsnormen
- Energiezuinig
- Circulair
- Toegankelijk
- Klimaatadaptief

Samenhang

Figuur 1 laat zien wat de samenhang tussen ambitie, doelstellingen, werkzaamheden en leidende principes is. Of anders gezegd: wat we willen bereiken, wat we doen en hoe we dat doen. In de drie paragrafen die volgen beschrijven we iedere doelstelling en bijbehorende leidende principes. Het gemeentebrede leidende principe ‘Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen’ laten we terugkomen in de afwegingskaders.



Figuur 2: samenhang tussen ambitie, doelstellingen, werkzaamheden en leidende principes

B3.1 Voldoende maatschappelijk vastgoed

Deze doelstelling gaat over de invulling en de functie van het vastgoed. We willen dat voorzieningen goed gebruikt worden voor onze maatschappelijke doelen. Hiervoor is het nodig dat het vastgoed gespreid is over de stad. Met gespreid vastgoed bedoelen we daar waar vraag is naar de voorziening en waar het gebouw past. Met goed gebruik bedoelen we dat onze gebouwen en percelen zoveel mogelijk benut worden. Utrecht kan niet zonder plekken waar mensen elkaar ontmoeten, sporten, genieten van cultuur maken en beleven, spelen en zorg ontvangen. Ons vastgoed is bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen. Het bereiken van deze doelstelling bestaat dus uit twee leidende principes:

1. Goed gespreid en goed gebruikt
2. Maatschappelijk ingezet

Goed gespreid en goed gebruikt

We willen dat het gemeentelijk vastgoed goed gebruikt kan worden voor onze maatschappelijke doelen. Daarvoor is het nodig dat het gespreid is over de stad, en meegroeit met de stad. We bouwen onze maatschappelijke voorzieningen gebalanceerd op basis van de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de normen uit het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’. Deze twee samen geven richtlijnen over het aantal maatschappelijke voorzieningen in een groeiende stad. Voor sommige voorzieningen is het beter om deze niet gespreid, maar bij elkaar te bouwen of aan te leggen. Een optimale spreiding is dan ook een spreiding die aansluit op het principe van de 10-minutenstad: binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer heeft iedereen toegang tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen.

Iedere voorziening heeft een ander bedieningsgebied en trekt andere gebruikers aan. Bij het bepalen van de locatie van een voorziening vinden we het belangrijk om te kijken naar welke doelgroep we


TRAIN MORE
P Stationsplein
0
−1
+1

willen bedienen en wat daarvoor de mobiliteitsuitgangspunten zijn. Zo houden we rekening met de locatie van de voorzieningen ten opzichte van het openbaar vervoer en de bereikbaarheid in de vorm van toegankelijke voetpaden. Daarnaast reserveren we in Utrecht bij nieuwbouw of verbouwingen van openbare gebouwen zoals scholen, zwembaden, wijkbureaus, bibliotheken en parkeergarages 1,5% van de bouwsom voor kunst.

Meervoudig ruimtegebruik
Omdat de ruimte en het aantal gebouwen schaars is, willen we de bestaande ruimte en gebouwen zo effectief mogelijk gebruiken. Dit kan door dezelfde ruimte door meerdere partijen te laten gebruiken of door meerdere functies in één gebouw te combineren. Het mixen en mengen van functies is een oplossing om beter, slimmer en creatiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Daarom helpen we huurders bij het maken van onderlinge samenwerkingsafspraken over beheer en onderhoud in gebouwen die multifunctioneel gebruikt worden. Verder combineren we ruimtevragen, vooral in leegstaande gebouwen en in gebouwen met een lage bezettingsgraad. Hierin speelt het Makelpunt een rol. Zij bieden een platform in de vorm van een website, waar locaties aangeboden of gezocht kunnen worden. Wanneer dit kan, doen we dit ook bij gebouwen waar we tijdelijk eigenaar van zijn.

Het Makelpunt is de centrale plek voor mensen en organisaties in Utrecht die ruimte te zoeken of aanbieden voor culturele, maatschappelijke of commerciële activiteiten. Het doel van het Makelpunt is om tegemoet te komen aan de vraag naar ruimte in de stad en tegelijkertijd de beschikbare locaties beter te benutten. Onder het motto: maak de stad mooier door haar te delen.

Tegelijkertijd erkennen we dat dit een lastig vraagstuk is, aangezien de belangen van meerdere partijen samengebracht moeten worden. We realiseren ons dan ook dat er nog meer onderzoek nodig is om dit de komende jaren concreter vorm te geven. Deze tijd nemen we dan ook om onderzoeksvragen over dit onderwerp te beantwoorden. Zoals hoe we financiën slim kunnen combineren, dit in huurcontracten kunnen verankeren en ruimtes bij het bouwen zo kunnen realiseren dat meervoudig ruimtegebruik in de toekomst mogelijk kan zijn.

Het benutten van bestaande ruimte heeft onze prioriteit. Daarnaast kunnen we, om de gewenste hoeveelheid gebouwen te bereiken, waar nodig, gebouwen aankopen. Ook kunnen we gebouwen aanhuren, ontwikkelen of verbouwen. Omdat dit vaak kostbare opties zijn doen we dit alleen als er geen alternatief is om de bestaande ruimte beter te kunnen gebruiken. Bij aanhuur of aankoop zijn we afhankelijk van het aanbod op de markt. Of een gebouw geschikt is, of geschikt te maken is, stellen we vast met een programma van eisen. Hierin leggen we vast waar het gebouw aan moet voldoen om de voorziening een plaats te kunnen geven.

Leegstandsbeheer
Om uiteenlopende redenen kan het zijn dat gebouwen soms leeg komen te staan. Bijvoorbeeld omdat een gebouw in afwachting is van een (gebieds)ontwikkeling of de huurder heeft opgezegd en er nog geen nieuwe geschikte huurder is gevonden. Bij een verwachte leegstand korter dan 6 maanden hanteren we het zogeheten ‘klassieke’ leegstandsbeheer. Dit is bedoeld om een pand op zeer korte termijn weer (maatschappelijk) in te vullen en de veiligheid te garanderen. Dit biedt de mogelijkheid om snel terug te gaan naar reguliere verhuur.

Voor een verwachte leegstand tussen de 6 en 24 maanden zetten we leegstaande gebouwen in om tijdelijk beleidsondersteunende partijen en andere maatschappelijke initiatieven te kunnen ondersteunen. Dit maatschappelijke initiatief kunnen we tijdelijk huisvesten, maar uiteindelijk staat de structurele invulling van het gebouw centraal. In het geval van een gebiedsontwikkeling is die ontwikkeling leidend.

Ieder gebouw is uniek. Per gebouw en per duur van de leegstand bekijken we welk initiatief het beste in het gebouw past. Daarbij willen we ruimte bieden aan initiatieven uit de wijk, zodat de meerwaarde van het vastgoed, waar dat kan, zo lokaal mogelijk ingevuld wordt, bijvoorbeeld door ondernemers uit de wijk. Bij dit tijdelijk beheer gaat het om verhuur, en niet - zoals bij het 'klassieke' leegstandbeheer - om bruikleen. Bij de verhuur houden we rekening met de beperkte duur van het contract. Bij het leidende principe 'heldere en onderbouwde huurprijzen' gaan we hier verder op in.

Maatschappelijk ingezet

Gemeentelijk vastgoed is bedoeld voor beleidsondersteunende partijen. Dat betekent dat ons vastgoed in de regel maatschappelijk gebruikt wordt. Om aan beleidsdoelen invulling te geven hebben we vastgoed in bezit en huurt de gemeente aan. Er is ook vastgoed zonder beleidsmatige invulling. Soms heeft de gemeente gebouwen en percelen in tijdelijk bezit. En soms dienen gebouwen en percelen, waar we eigenaar van zijn, geen beleidsdoel meer. Herbestemming kan dan een oplossing zijn.

Vastgoed met beleidsdoel

De gemeente heeft maatschappelijk vastgoed in eigendom en huurt gebouwen aan om (tijdelijke) beleidsdoelen voor de stad mogelijk te maken. Meestal heeft dit betrekking op het vastgoed in eigendom en in beheer voor functies die we belangrijk vinden en die we (gedeeltelijk) financieel ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn cultuur, sport, mobiliteit en vastgoed dat nodig is voor de uitoefening van onze eigen taken en functies. We zijn ambitieus in onze huisvestingsplannen en zetten ons maximaal in om de beleidsdoelstellingen te realiseren, maar kunnen niet altijd alles direct waarmaken vanwege geld- of ruimtegebrek. Daarnaast heeft de gemeente ook erfgoed in eigendom. Dit zijn monumentale gebouwen en percelen die we willen bewaren. We onderhouden deze omdat ze horen bij de geschiedenis en de identiteit van de stad. Als het kan, verhuren we het erfgoed. Dit doen we bij voorkeur aan maatschappelijke partijen.

Vastgoed zonder beleidsdoel

Het kan zijn dat we vastgoed in eigendom of in tijdelijk beheer hebben dat geen beleidsdoel meer dient. Als hier sprake van is gebruiken we het gebouw of perceel in principe om niet-beleidsondersteunende, maatschappelijke initiatieven uit de stad van een fysieke plek te voorzien. De insteek is dat we gebouwen waarvoor we geen duidelijke invulling (meer) hebben, maatschappelijk blijven inzetten. De huurprijzen die we hier rekenen beschrijven we bij het leidende principe 'heldere en onderbouwde huurprijzen'. Daarnaast zetten we hier het Makelpunt voor in, zoals eerder beschreven. In een aantal gevallen verhuren we vastgoed commercieel, bijvoorbeeld als een ruimte onderdeel is van een groter geheel, zoals de winkelruimtes naast parkeergarage Vaartsche Rijn.

De gemeente is ook eigenaar van vastgoed om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit vastgoed dient geen beleidsdoel. Deze gebouwen en percelen hebben een tijdelijke invulling, zoveel mogelijk door maatschappelijke partijen, in afwachting van een gebiedsontwikkeling. Hoe we dit aankopen staat beschreven in de Beleidsnota Grondbeleid 2024.

Vastgoed voor eerstelijnszorgfuncties: Het is belangrijk dat er genoeg zorgaanbod is in Utrecht, bijvoorbeeld in de vorm van een huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum. De zorgsector is geprivatiseerd. Dat betekent dat huisartsen zelf verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van praktijken en gezondheidscentra. Toch kan het voorkomen dat deze partijen moeite hebben met het vinden van huisvesting op de commerciële markt vanwege ruimtevraag of betaalbaarheid. Op het moment dat het leidt tot knelpunten in de eerstelijnszorg in de wijk, kijken we of we hier vanuit de gemeente een actievere rol in kunnen spelen.

Herbestemming
Als van een gebouw, waar de gemeente eigenaar van is, het huurcontract afloopt of wordt opgezegd, onderzoeken we de mogelijkheden voor ander toekomstig gebruik. We voeren een integraal onderzoek uit, waarin we een langetermijnperspectief vaststellen en de (maatschappelijke) gebruikswaarde van het vastgoed bepalen. Met integraal bedoelen we dat we niet alleen kijken naar het gebouw of perceel, maar ook naar de locatie en omgeving van het gebouw of perceel. We kijken ook naar de (mogelijke) gebruikers van het gebouw of perceel, juridische kaders en beleid van de gemeente, zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen'. Het resultaat is een toekomstbestendige visie op een gebouw of perceel. Daarbij staat de maatschappelijke waarde op de lange termijn centraal, vanuit de ambities en opgaven van de stad. Voor gebouwen waar we tijdelijk eigenaar van zijn, in afwachting van een toekomstige ontwikkeling, is dit daarom niet van toepassing.

Herontwikkeling
Uit het integrale onderzoek kan ook blijken dat een gebouw of perceel onvoldoende gebruikswaarde heeft en herbestemming geen optie is. Dan zoeken we naar alternatieven. Zoals herontwikkeling op korte of langere termijn, sloop of uitgifte. De huidige financiële situatie van de gemeente betekent dat we niet-essentieel vastgoed, dat we nu of in de nabije toekomst niet maatschappelijk in kunnen zetten, gaan uitgeven of commercieel verhuren. Bij alle opties maakt de gemeente een integrale afweging op basis van maatschappelijke en bedrijfseconomische afwegingen.

Right to Bid
We geven vastgoed uit in overeenstemming met onze Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht. Hierbij stellen we objectieve criteria op rond de uitgifte. Soms is het logisch om voor de hoogste opbrengst te gaan, maar soms is het waardevoller als we de ruimte bieden voor een mooi, maatschappelijk gewenst, initiatief. Hierbij is de maatschappelijke meerwaarde een belangrijker criterium dan de geboden prijs. We noemen dit ook wel Right to Bid. Dit is een mogelijkheid voor bewoners(organisaties) om gemeentelijk vastgoed aan te kopen of aan te huren voor uitvoering van een maatschappelijk initiatief. Dit draagt bij aan een gelijkwaardige samenwerking tussen overheid en deze bewoners(organisaties). Het kan bovendien zorgen voor een gelijker speelveld met andere (commerciële) investeerders. In 2024 hebben we hier een pilot voor uitgevoerd. Als er geen concrete bezuinigingsvraag ligt, kijken we bij uitgifte of we de openbare selectieprocedure volgens Right to Bid kunnen uitvoeren. Hierbij volgen we altijd wet- en regelgeving.



B3.2 Betaalbaar en onderhouden vastgoed

Om duidelijkheid te geven over hoe we omgaan met het beheer van ons vastgoed, hebben we heldere richtlijnen. Het bereiken van de doelstelling ‘betaalbaar en onderhouden vastgoed’ bestaat uit twee leidende principes:

1. Heldere en onderbouwde huurprijzen
2. Duidelijke onderhoudsnormen

Het werken volgens deze principes draagt niet alleen bij aan onze doelstelling ‘betaalbaar en onderhouden vastgoed’, maar draagt ook bij aan de tevredenheid van onze huurders. Deze tevredenheid meten we één keer per twee jaar. Bij de effectindicatoren komen we hier op terug.

Heldere en onderbouwde huurprijzen

De gemeente verhuurt haar vastgoed voornamelijk voor beleidsondersteunende functies. Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze een subsidierelatie heeft met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden. Een partij kan ook beleidsondersteunend zijn als de gemeente een langdurige inkooprelatie met deze partij heeft. Alle andere partijen betalen een marktconforme huur.

Marktconforme huur

De marktconforme huurprijs stellen we in beginsel vast aan de hand van een onafhankelijke taxatie door een erkend taxateur, waarbij we de gewenste functie meenemen. Als blijkt dat we op basis van de getaxeerde markthuurprijs geen huurder kunnen vinden, bepalen we de huurprijs op basis van de inschrijver die de hoogste huurprijs biedt. Voor relatief korte huurperioden tot 2 jaar, waarbij de kosten en doorlooptijd van de taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten, wordt de huurprijs ambtelijk bepaald (naar redelijkheid) en gebaseerd op de marktprijzen van vergelijkbare objecten en het type huurder.

Principe: We rekenen een kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunende functies en een marktconforme huur voor niet-beleidsondersteunende functies.

Let op: dit geldt niet als de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur. Dan rekenen we altijd de marktconforme huur. Dit kan voorkomen bij gebouwen met hoge kosten om het te bouwen, of in stand te houden, zoals bij monumenten. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt.

Bij het bepalen van de huurprijs handelen wij altijd binnen de wet- en regelgeving. Voor dit leidende principe, en de vijf uitzonderingen, is het staatssteunrecht en de Wet markt en overheid relevant. Zie voor een uitgebreider wettelijk kader Bijlage 2.

Uitzonderingen

We hanteren vier uitzonderingen op ons huurprijzenbeleid:

1. Beleidstarief

In afwijking van het huurprijzenbeleid kan het college een apart verhuurtarief vaststellen. Belangrijke voorwaarden zijn dat structureel geld voor de onrendabele top beschikbaar is en we voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn volkstuinen, buurthuizen in zelfbeheer en beheerde speeltuinen.

2. Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke initiatieven

Als we een gebouw hebben dat geen bijdrage (meer) levert aan een beleidsdoelstelling, kunnen we dit verhuren aan partijen die niet beleidsondersteunend zijn, die geen winstoogmerk hebben én die we toch van maatschappelijke waarde vinden. Dan hanteren we een kostprijsdekkende huur. Bij de vaststelling van de maatschappelijke waarde stellen we ons in ieder geval de volgende vragen:

- Sluit het initiatief aan op een vraag uit de wijk, sluit het aan op dat wat er in de wijk nodig is?
- Sluit het aan op de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht of het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' of ander gemeentelijk beleid waarvoor expliciet huisvesting vereist is?
- Leidt het initiatief tot het versterken van de gemeenschap?

3. Leegstandsbeheer

Het kan voorkomen dat gebouwen leeg komen te staan. Hiervoor rekenen we aparte tarieven. Afhankelijk van de periode hebben we twee vormen van leegstandsbeheer:

- 'Klassiek' leegstandsbeheer tot een periode van 6 maanden via de gecontracteerde leegstandsbeheerder. De tarieven hiervoor zijn geregeld in de aanbesteding met de partij die het leegstandsbeheer voor ons verzorgt.
- Maatschappelijk leegstandsbeheer met een periode van 6 tot 24 maanden. Bij maatschappelijk leegstandsbeheer gebruiken we een kostprijsdekkende huur met een korting. Dat doen we vanwege de tijdelijkheid van het huurcontract en omdat de huurders minder zekerheden hebben. De exacte hoogte van de korting is maatwerk. Het beschikbaar zijn van voldoende dekking is een randvoorwaarde.
  Bij het maatschappelijk leegstandsbeheer maken we onderscheid tussen grote en kleine gebouwen. Grote gebouwen besteden we bij meerdere externe partijen aan. Kleine gebouwen vullen we in via een openbare publicatie op de website van het Makelpunt. Uiteraard voldoet de uiteindelijke huurprijs altijd aan geldende wet- en regelgeving.



4. Woningen

De beperkte hoeveelheid woningen van de gemeente verhuren we vooral aan aandachtsgroepen, maar ook aan reguliere woningzoekenden. De verhuring vindt plaats op een zo transparant en eerlijk mogelijke manier die aansluit op de gemeentelijke afspraken over woonruimteverdeling. Wij houden ons aan het wettelijke puntenstelsel bij het bepalen van de huurprijs voor woningen.

Medegebruik vastgoed

We stimuleren intensief gebruik van maatschappelijk vastgoed. Dit kan resulteren in onderhuurcontracten. Voor onderhuur moet de gemeente vooraf schriftelijk toestemming geven. We nemen in het huurcontract op dat de onderhuur in eerste instantie ingevuld moet worden door een beleidsondersteunende partij. Om marktverstoring te voorkomen nemen we in de huurovereenkomst op dat wanneer er geen sprake is van een beleidsondersteunende onderhuurder, de onderhuurprijs marktconform moet zijn. Partijen gaan in dat geval in overleg over het verdelen van de extra opbrengsten. Voor een verdere uitleg over de juridische kaders met betrekking tot onderhuur, zie bijlage 2.

Duidelijke onderhoudsnormen

We vinden het belangrijk en het is noodzakelijk dat maatschappelijk vastgoed goed onderhouden is. Door landelijke normen te volgen zorgen we ervoor dat ons vastgoed in stand blijft. Met duidelijke plannen voor het beheer en onderhoud voorkomen we achterstallig onderhoud. Zo kan ons vastgoed maatschappelijk ingezet worden en zijn er geen onverwachte onderhoudskosten in de toekomst.

We werken vanuit een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Op basis van inspecties stellen we deze planning op. Bij deze inspecties brengen we de staat van het gebouw, ook wel de onderhoudsconditie, in kaart. Dit doen we, net als in de Kaderbrief 2017, volgens de landelijke onderhoudsnorm NEN 2767. Het MJOP is er op gebaseerd dat het vastgoed op conditieniveau 3 is. Dit is onze basis. Het is niet mogelijk om alles altijd op niveau 3 te onderhouden. Daarom werken we met een bandbreedte van 10%. De gewenste conditiescore van een gebouw ligt daarmee tussen de 2,7 en 3,3. Er zijn gebouwen waar juist minder onderhoud nodig is. Bijvoorbeeld gebouwen die we binnenkort herontwikkelen of slopen. In zo'n geval maken we per gebouw de keuze of we het MJOP moeten aanpassen en zo ja; wat we aanpassen. Bij sloop binnen twee jaar passen we het MJOP altijd aan. Vanzelfsprekend voeren we zorgplichteisen en veiligheidseisen alsnog uit. Ook een gebruiker van een gebouw kan vragen om aanpassingen op het beheer en de verdeling van het onderhoud. Daarover gaan we in gesprek. Als de wensen mogelijk zijn dan verwerken we dit in de huurovereenkomst. Als dit aan de orde is verrekenen we dit in de huurprijs.

De komende jaren gaan we de manier waarop we onderhoud uitvoeren doorontwikkelen naar een meer risico-gestuurde onderhoudsstrategie, in plaats van het conditie-gestuurde onderhoud. Risico-gestuurd onderhoud is een onderhoudsstrategie waarbij we het onderhoud baseren op de risico's die de verschillende onderdelen met zich meebrengen. Het idee is om middelen en inspanningen te richten op die onderdelen waarvan de kans op falen en de impact van een defect het grootst zijn. Hierdoor wordt het onderhoud effectiever en worden onnodige kosten of tijdsverspilling voorkomen. In essentie is risico-gestuurd onderhoud daarmee een efficiënte en effectieve benadering om onderhoud op een strategische manier uit te voeren, door prioriteit te geven aan wat het meest kritieke is.

De conditiescore brengt de onderhoudsstatus van een gebouw in beeld. Dit is een manier van werken die landelijk wordt gehanteerd volgens de Nederlandse Norm (NEN) 2767. Ieder element van een gebouw wordt beoordeeld op een schaal van 1 t/m 6. Een element kan bijvoorbeeld een cv-ketel of het schilderwerk aan de buitenkant van het gebouw zijn. Niveau 1 is hierbij de nieuwstaat van een element en niveau 6 betekent dat het element er zeer slecht aan toe is. Wij onderhouden in principe op niveau 3, sober maar doelmatig.

B3.3 Toekomstbestendig vastgoed

We vinden het belangrijk dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn. We kijken dan naar energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit, dit zijn onderwerpen die in de Kaderbrief 2017 slechts beperkt of helemaal niet aan de orde kwamen. Het inzetten op deze vier leidende principes vraagt om extra investeringen. Dit valt uiteen in vier leidende principes:

1. Energiezuinig
2. Circulair
3. Toegankelijk
4. Klimaatadaptief

Daarnaast is er een onderwerp dat hier een relatie mee heeft, die willen we kort apart benoemen: diervriendelijk bouwen. Om diersoorten zoals de huismus, gierzwaluw en dwergvleermuis in een stedelijke omgeving te beschermen, is het belangrijk om bij het bouwen rekening te houden met dieren. We volgen hierbij de eisen en regels die in het soortenmanagementplan van de gemeente zijn beschreven.

Energiezuinig

We willen voldoen aan het klimaatakkoord 2050 en volgen daarbij de sectorale routekaart van de VNG. Voor het maatschappelijk vastgoed gaat het dan vooral om het energiezuiniger maken van gebouwen en daarmee het verminderen van de CO_2-uitstoot, al kan het ook gaan om het opwekken van hernieuwbare energie.

Voor nieuwbouw geldt dat gebouwen moeten voldoen aan de wettelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een gebouw is dan in ieder geval BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en aardgasloos. De kosten die nodig zijn om dit te bereiken rekenen we door in de kostprijsdekkende huur. De BENG-eisen zijn daarmee financieel gedekt. Hogere duurzaamheidsambities, zoals de stap naar ENG (Energieneutrale Gebouwen) kunnen we alleen uitvoeren als daar aanvullende investeringsmiddelen beschikbaar voor zijn.



Betaalbaarheid en ambities

We willen ons vastgoed verder verduurzamen. Onze ambitie is klimaatneutraal vastgoed in 2050, waarbij we minimaal willen voldoen aan het landelijke klimaatakkoord 2050. We willen ook voldoen aan onze eigen ambities, zoals circulair, klimaatadaptief en toegankelijk. Daarnaast willen we voldoende gebouwen realiseren. Om dit te doen is het bouwen in hoge dichtheden steeds meer noodzakelijk. Alles bij elkaar kost dit extra geld. Al geldt voor toegankelijkheid dat het meenemen van deze eisen bij nieuwbouw nauwelijks tot extra kosten leidt.

We streven ernaar om het maximale te doen, binnen de financiële mogelijkheden. Normaal gesproken berekenen we alle kosten door in de kostprijsdekkende huur. Het kan zo zijn dat, als gevolg van deze stapeling van ambities, de kostprijsdekkende huur te hoog wordt, waardoor maatschappelijke partijen de huur niet meer kunnen betalen. In onze projecten voeren we daarom in ieder geval alle huidige en binnenkort geldende wettelijke eisen uit.

Per project kijken we daarnaast hoe we uitvoering kunnen geven aan alle ambities en bovenwettelijke eisen. Het vinden van financiële dekking voor deze maatregelen kan lastig zijn. Dit kan betekenen dat we bepaalde maatregelen niet direct nu uitvoeren maar een project gefaseerd opleveren zodat uiteindelijk het gebouw voldoet aan alle ambities en de bovenwettelijke eisen.

Daarnaast kan het ook betekenen dat we het principe Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen hanteren en in bepaalde delen van de stad minder voorzieningen realiseren. Ook voeren we een actieve lobby bij het Rijk. De inzet hiervan is zorgen voor extra middelen om daadkrachtiger uitvoering te kunnen geven aan het klimaatakkoord.

Voor bestaande gebouwen geldt dat we alle financieel gedekte verduurzamingsmaatregelen gaan uitvoeren. Financieel gedekte maatregelen zijn maatregelen die we kunnen financieren uit de beschikbare vrijval van kapitaallasten en het energievoordeel als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. Het energievoordeel berekenen we door het energievoordeel over de hele afschrijvingstermijn terug te rekenen naar een investeringsbedrag. Voor alle maatregelen die hier buiten vallen is op dit moment geen geld, deze kunnen we dan ook niet uitvoeren.

Uitdagingen

Er zijn voorlopig onvoldoende middelen beschikbaar voor onze ambitie. De enige oplossing om energieneutrale gebouwen te realiseren is als we de kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunende partijen zouden verhogen. Dit kan weer leiden tot een verhoging van subsidies vanuit de gemeente. Beleidsondersteunende partijen zijn namelijk voor een deel afhankelijk van subsidies vanuit beleidsvelden. Dit zien we daarom niet als een realistische werkwijze. Als er wel investeringsmiddelen beschikbaar zouden zijn, zijn de interne uitvoeringscapaciteit en de capaciteit van de markt mogelijke belemmeringen.

Netcongestie heeft ook impact op het tempo van het verduurzamen van bestaand vastgoed. Netcongestie betekent dat het stroomnet vol is. Renovatie- en nieuwbouwprojecten kunnen de komende jaren alleen doorgaan als we hun belasting op het stroomnet kunnen beperken met aanvullende maatregelen die geen toename vragen van het elektriciteitsgebruik, zoals aansluitingen op een warmtenet, accu’s of thermische buffers. Waarschijnlijk biedt dit niet voor alle gebouwen een passende oplossing. Waar het wel kan, maken deze maatregelen het gebouw duurder. Waar het niet kan, maar we wel een bestaande aardgasaansluiting hebben, kiezen we er soms voor om een gebouw ‘aardgasloos-ready’ op te leveren. Dit betekent dat we al voorbereid zijn op een gasloos gebouw. Zodra er ruimte is op het stroomnet, kan het gebouw alsnog van het gas af.

Voorbeelden

In de afgelopen jaren zijn diverse gebouwen, waarvan de gemeente eigenaar is, energiezuiniger gemaakt. Zo is de Sportcampus in Leidsche Rijn het eerste bestaande gebouw in Utrecht van zo'n grote omvang dat op een innovatieve manier volledig aardgasvrij en energieneutraal is gemaakt, zonder dat het stroomnet overbelast kan raken. Het gebouw heeft onder de grond drie waterbuffers waar overtollige energie wordt opgeslagen. Wanneer de opgewekte energie niet gelijk gebruikt kan worden, zorgt dit dus niet voor een tijdelijke piekbelasting op het stroomnet. Daarnaast hebben we de Directievilla van de oude Cereol fabriek gerenoveerd. Het gebouw is hierbij helemaal geïsoleerd en gasloos gemaakt.

Aanpak

We gebruiken een standaard verduurzamingsaanpak bij al onze nieuwbouw- en renovatieprojecten. Hierin zijn in ieder geval alle energiebesparende maatregelen opgenomen, die tijdens de afschrijvingstermijn financieel terug te verdienen zijn of waarvoor dekking is door de vrijval van kapitaallasten. Dit betekent dat we alle duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren die technisch en financieel haalbaar zijn. Met deze aanpak wijken we af van de eerdere Versnellingsopgave. Deze aanpak is realistisch: haalbaar en betaalbaar. Onze prioriteit is om gebouwen met de hoogste CO_2-uitstoot als eerste te verduurzamen. Het Uitvoeringsprogramma Vastgoed zal concreter ingaan op deze grootschalige projecten.

Bij bestaande gebouwen nemen we energiebesparende maatregelen op een natuurlijk moment. Dit is bijvoorbeeld wanneer onderhoud of renovatie nodig is. Hieronder vallen het isoleren van daken en muren, het plaatsen van isolerend glas, zonnepanelen of het plaatsen van warmtepompen voor het opwekken van duurzame energie. Dit zijn kleinere maatregelen die we niet altijd projectmatig oppakken. De beschikbare vrijval van kapitaallasten en het energievoordeel als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen bepalen de mate van verduurzaming van deze gebouwen. We nemen deze duurzaamheidsmaatregelen om zoveel mogelijk CO_2-uitstoot te voorkomen. Deze gebouwen zullen niet altijd het BENG-niveau behalen, bijvoorbeeld bij monumenten.



Om onze ambitie voor 2050 te halen, moeten we circa 15 gebouwen per jaar volledig verduurzamen en hier de financiering voor rondkrijgen. Op dit moment liggen we niet op koers om deze ambitie te halen. Extra verduurzamingsmaatregelen zijn noodzakelijk. Dit vraagt een flinke investering van middelen die we nu nog niet beschikbaar hebben. In de paragraaf Financiën gaan we hier verder op in en daarnaast leggen we in het Uitvoeringsprogramma Vastgoed welke projecten in welk jaar worden uitgevoerd. We kijken naar extra financiering binnen de gemeentelijke begroting én daarbuiten. We zetten onder andere in op een lobby bij het Rijk en de Europese Unie. Daarnaast vragen we subsidies aan als dat kan.

CO_2-reductiemethode voor onrendabele maatregelen

In de raadsbrief van juni 2023 over de Energietransitie van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gaan we in op het afwegen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

We hebben een manier nodig om te onderbouwen welke ongedekte duurzaamheidsmaatregen maatschappelijk te verantwoorden zijn. Hiervoor hanteren we de CO_2-reductiemethode. De basis voor deze methode is een rapport van het Duitse milieuministerie. De conclusie van dit rapport is dat elke ton CO_2 die je nu uitstoot, in de toekomst € 875,- kost om geleden klimaatschade te herstellen. Omgedraaid betekent dit dat alle investeringen die nu minder kosten dan € 875,- per bespaarde ton CO_2 maatschappelijk verantwoord zijn. Het is een methode om de investeringen te verantwoorden aanvullend op de wettelijke verplichtingen. Daarmee zijn de investeringen nog niet gedekt.

De provincie Utrecht hanteert inmiddels de CO_2 prijs van € 875,- per ton bespaarde CO_2 als afwegingskader in haar maatschappelijke kosten-baten analyse. In 2024 hebben wij de methode succesvol in een pilot getest. Wanneer er middelen beschikbaar gesteld worden voor ongedekte duurzaamheidsmaatregelen, passen we de CO_2-reductiemethode toe.

We realiseren ons dat dit een theoretische benadering is, maar op dit moment het beste uitgangspunt om een afweging te kunnen maken voor het inzetten van schaarse middelen gezien de financiële situatie van onze gemeente. Daarbij kijken we continu of we de juiste maatregelen uitvoeren die de grootste effectiviteit behalen en geen belemmering zijn voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen op een later moment, waarvoor we op dit moment nog geen budget hebben.

Erkende maatregelen energiebesparing
Ten slotte voeren we zogenoemde EML-maatregelen uit. EML staat voor Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing. Dit zijn maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. In de basis valt de verplichting bij de gebruikers van onze gebouwen. In sommige situaties zijn we als gemeente zelf aan zet om deze maatregelen uit te voeren, bijvoorbeeld bij gebouwen met meerdere huurders of gebruikers. We stellen ons als gemeente faciliterend op: als gemeente hebben we meer kennis en mogelijkheden dus bieden we aan de EML-maatregelen voor onze huurders uit te voeren en door te belasten in de (kostprijsdekkende) huur.

Circulair

Het maatschappelijk vastgoed bouwen we nu nog niet circulair. Voor circulair maatschappelijk vastgoed werken we dan ook tot 2030 toe naar een aanpak circulair bouwen, zoals in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is vermeld. Bij circulair bouwen gebruik je materialen die niet opraken, zoals hout. Of je gebruikt materialen uit een ander gebouw opnieuw. Ook zorg je dat je de materialen uit het gebouw makkelijker opnieuw kunt gebruiken. Hierdoor hebben we minder nieuwe bouwmaterialen nodig. Dit vraagt een andere manier van aanbesteden, ontwikkelen en bouwen.



Uitdagingen
Circulaire en hernieuwbare bouwmaterialen zijn op dit moment vaak duurder. Mogelijke extra investeringen zijn nog niet gedekt. Er moet meer inzicht komen onder welke voorwaarden we tegen een zo laag mogelijk kostprijsdekkende huur voor onze maatschappelijke huurders circulair kunnen bouwen.

Alleen met extra investeringen zijn we er nog niet, we zijn ook afhankelijk van innovaties in de markt en voldoende aanbod van circulaire oplossingen en hernieuwbare producten. Verder kan het soms zo zijn dat circulariteit tegenstrijdig is met energetisch verduurzamen waarbij nieuwe materialen en installaties worden toegepast. Zo kan het voorkomen dat we kiezen voor energetisch verduurzamen met nieuwe materialen als dit leidt tot een hogere CO_2-reductie ten opzichte van circulaire alternatieven.

Aanpak
Het doel is om in 2030 55% hernieuwbare en/of hergebruikte grondstoffen te gebruiken bij nieuwbouw of renovatie van ons vastgoed. Deze doelstelling is zeer ambitieus en alleen mogelijk als er in de toekomst extra investeringen worden gedaan. Om bij te dragen aan dit doel willen we in 2030 een plan hebben om alle nieuwbouw en renovatie circulair aan te pakken. Dit plan ontwikkelen we in samenhang met andere (duurzaamheids)ambities en binnen de juridisch geldende kaders. Tot 2030 gaan we ervaring opdoen en onderzoeksvragen beantwoorden om tot een goede aanpak te komen. Daarom willen we een leercyclus en implementatietraject opzetten.

Dat traject bestaat uit twee pijlers:

1. Het ontwikkelen van een circulaire businesscase voor maatschappelijk vastgoed
   Met deze pijler onderbouwen en verantwoorden we de kosten rondom circulair bouwen. Dit is belangrijk om daadwerkelijk projecten uit te kunnen gaan voeren. We voeren namelijk geen plannen uit zonder financiële dekking. Het doel is een businesscase te ontwikkelen waarmee geld vrijgemaakt kan worden, zonder te leiden tot (teveel) hogere kostprijsdekkende huur.

2. Het ontwikkelen van een afwegingskader voor circulair bouwen bij maatschappelijk vastgoed
   Met dit kader kunnen we onderbouwde afwegingen en keuzes maken en uiteindelijk de voortgang meten. Via CO_2-beprijzing dragen we bij aan het effectdoel om grondstoffen toe te passen die tijdens de totale levenscyclus van een gebouw de minste CO2 uitstoten. Daarnaast dragen we bij aan het verlagen van de hoeveelheid toegepaste nieuwe, niet-hernieuwbare grondstoffen.

Voorbeelden

In de afgelopen jaren zijn diverse gebouwen in eigendom van de gemeente circulair aangepakt. Zo hebben we bij Sportpark Lunetten isolatie toegepast die afkomstig was van oude spijkerbroeken en zijn er demontabele bakstenen gebruikt. Een nieuw voetbalveld op sportpark Fletiomare-Oost is opgeleverd met een regenwaterbuffer onder het veld, waarmee het veld koeler is en andere velden gesproeid kunnen worden.

Toegankelijk
De Gemeenteraad heeft aangegeven er naar te streven dat we in Utrecht in 2036 voldoen aan het VN-verdrag Handicap. Dit verdrag is in 2016 door Nederland geratificeerd. Dit verdrag versterkt de positie van mensen met een beperking. Het bepaalt dat mensen met een beperking het recht hebben om deel te nemen aan de samenleving. Met de agenda en het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ geeft de gemeente hier uitvoering aan. Omdat de gemeente Utrecht eigenaar is

van een groot aantal gebouwen én onder eigen regie gebouwen exploiteert en ontwikkelt, hebben we hier in deze Beleidsnota ook aandacht voor.

We willen dat iedereen in ieder gebouw waar de gemeente Utrecht eigenaar van is, de dingen kan doen waar het gebouw voor bedoeld is. Dat doen we door toepassing van het UST-proces (Utrecht Standaard Toegankelijk). Voor nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten betekent dit dat we per ruimte afwegen of iedereen gebruik kan maken van de ruimte waar deze voor bedoeld is, en of deze ruimte door iedereen bereikt kan en moet worden. We richten ons daarbij vooral op mensen met een lichamelijke, visuele of auditieve beperking. Als er voor een bepaalde functie van een gebouw wensen zijn vanuit een specifieke doelgroep, dan focussen we daar meer op.

Uitdagingen
Bij bestaande gebouwen en monumenten worden we soms begrensd. Voor het aanpassen van een bestaand gebouw kunnen onevenredig hoge investeringen nodig zijn. Bij monumenten is er sprake van kaders die het monument beschermen. We kijken per gebouw wat er mogelijk is, bij monumenten zonder de monumentale waarde aan te tasten.

Aanpak
Om ons doel te realiseren maken we stapsgewijs de bestaande gebouwen waar de gemeente eigenaar van is, en die nog niet aan de standaard voldoen, zo toegankelijk mogelijk. Per gebouw, per maatregel en per investering wegen we af wat het beste resultaat geeft. De eerste stap is het nemen van maatregelen om de toegankelijkheid van een groep van 55 gebouwen te verbeteren, hier is apart geld voor gereserveerd. Deze groep is eerder gekozen omdat het publiekstoegankelijke gebouwen zijn en deze nog onvoldoende toegankelijk zijn.



Hierna gaan we, als er voldoende geld is, verder met het stapsgewijs toegankelijk maken van het overige gemeentelijke vastgoed. We geven prioriteit aan gebouwen waarvoor we specifieke verzoeken ontvangen om deze toegankelijk(er) te maken.

Bij het toegankelijk(er) maken en toegankelijk bouwen van gebouwen gebruiken we bouwnormen en bouwinstructies. Het Handboek Toegankelijkheid is de belangrijkste leidraad. De NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen, die momenteel in ontwikkeling is, en de Integrale Toegankelijkheid Standaard zullen ons daarnaast helpen.

Projecten binnen deze doelstelling zijn vaak grootschalige en kostbare projecten. Het nemen van maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren of het energiezuiniger maken van het gebouw combineren we als dat kan. Dit betekent dat we bij de uitvoering kijken of we dit kunnen combineren met andere verbeteringen of grootschalig onderhoud. Waar dat kan en financieel mogelijk is, werken we met circulaire materialen. Een haalbare business case, aanvaardbare risico's en voldoende uitvoeringscapaciteit zijn randvoorwaardelijk.

Naast het toegankelijk maken van de gebouwen houden we rekening met de doelgroep die we bedienen. Bij het bepalen van de locatie van een voorziening kijken we naar de mobiliteitsuitgangspunten. Zo houden we rekening met de locatie van de voorzieningen ten opzichte van het openbaar vervoer en de bereikbaarheid in de vorm van toegankelijke voetpaden.

Klimaatadaptief

We weten dat het klimaat verandert. Klimaatadaptie is dan ook gebouwen zo bouwen, ontwerpen en op het kavel plaatsen dat ze voorbereid zijn op een veranderend klimaat. Denk hierbij aan groene daken om regenval op te vangen of geveltuinen om de omgeving af te koelen. Je kan ook denken aan geïsoleerde gebouwen die van binnen koel blijven op tropische dagen.

Uitdagingen

Waar dat kan, passen we ons nu al aan op de toekomstige verandering van het klimaat. Voor het maatschappelijk vastgoed is op dit moment geen apart geld beschikbaar gesteld om dit grootschalig aan te pakken. Het uitvoeren van deze maatregelen zorgen dan ook voor extra kosten. Daarnaast moeten bijvoorbeeld groene daken en gevels onderhouden worden. Dit betekent dat het, naast incidentele kosten om het aan te leggen, ook extra onderhoudskosten vraagt.

Aanpak

Gezien het ontbreken van beschikbare middelen, is het per project afhankelijk of we deze maatregelen kunnen uitvoeren. Bij nieuwbouwprojecten verkennen we altijd of we deze maatregelen kunnen meenemen. Hoeveel extra kosten dit met zich meeneemt is een bepalende factor in of dit meegenomen kan worden. Bij bestaande bouw is het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen afhankelijk van beschikbare investeringsmiddelen, zoals de vrijval van kapitaallasten, en de maatschappelijke waarde die de maatregel toevoegt.

B4. Afwegingskader investeringen

Publiek geld is schaars en het uitgeven daarvan vraagt iedere keer weer om de afweging hoe we dit zo doelmatig en efficiënt mogelijk kunnen inzetten. Dat vraagt om afwegingscriteria. Daarmee kunnen we tot de programmering van maatschappelijke vastgoedprojecten komen. Een afwegingscriterium is een manier om een keuze te maken. We willen ervoor zorgen dat voor iedereen begrijpelijk is welke keuzes we maken bij maatschappelijk vastgoed. Waarom kiezen we er bijvoorbeeld wel voor om een wijkcentrum in de ene wijk op te knappen en stellen we de aanleg van een extra sportveld in een andere wijk uit? Daar gaan we in dit hoofdstuk op in.

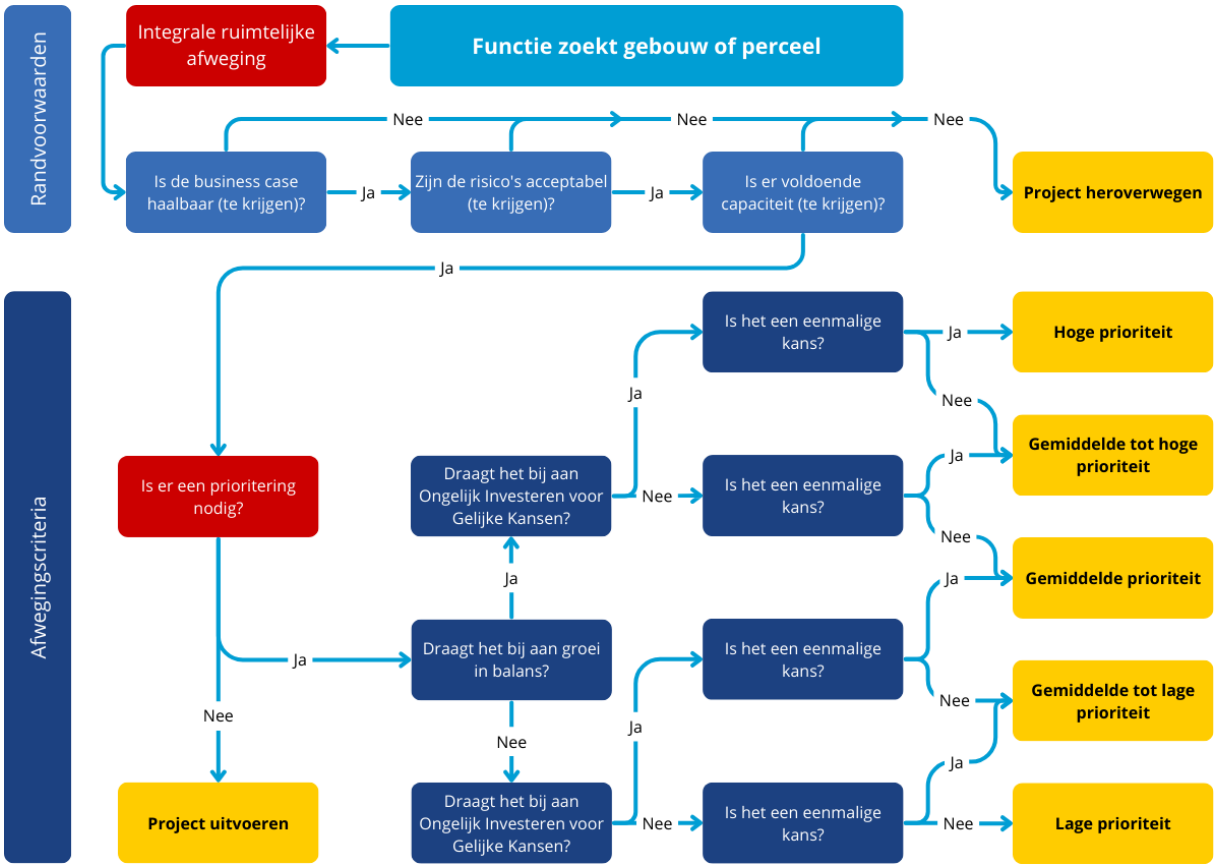
Start van een project
We kennen twee startmomenten van een project waarbij we een afweging moeten maken:

1. Het eerste startmoment is het vinden van een goede locatie voor een nieuwe voorziening. In deze situatie is een (maatschappelijke) functie op zoek naar een gebouw of perceel.
2. Het tweede startmoment is het uitvoeren van een integrale verkenning voor een bestaand gebouw of perceel waarvoor we een nieuwe invulling zoeken. In dit geval is er al een gebouw of perceel, maar zijn we op zoek naar de best passende (maatschappelijke) functie.

B4.1 Functie zoekt gebouw of perceel

De randvoorwaarden en afwegingscriteria die we gebruiken voor nieuwbouwprojecten voor maatschappelijk vastgoed laten we in onderstaand plaatje zien. Dit is een versimpelde weergave van de werkelijkheid en helpt vooral in de discussie over vastgoedinvesteringen en ruimtelijke afwegingen rondom maatschappelijk vastgoed. Daarom geven we in dit hoofdstuk ook een beschrijving van hoe het werkt en hoe we dit afwegingskader gebruiken.





Figuur 3: afwegingskader ‘functie zoekt gebouw of perceel’

Een project start met een verkenning waarin alle belangen worden afgewogen. Onderdeel van deze integrale ruimtelijke afweging is een toets vanuit vastgoedperspectief of de functie onder te brengen is in al bestaand (gemeentelijk) vastgoed. Nadat we als gemeente integraal gewogen hebben welke functie het beste past, starten we een project met het beoordelen van de randvoorwaarden. Is er genoeg geld, zijn de risico’s acceptabel en is er voldoende capaciteit?

Nadat deze vragen aan de voorkant van een project zijn beantwoord, kunnen we het project prioriteren. Dit doen we alleen als er keuzes gemaakt moeten worden tussen bepaalde projecten, bijvoorbeeld omdat er uitvoeringscapaciteit ontbreekt, zowel binnen de eigen organisatie als van uitvoerende partijen. Daarna kijken we of het project bijdraagt aan groei in balans, ongelijk investeren voor gelijke kansen en of het een eenmalige kans is. Elk van deze drie afwegingscriteria lichten we toe.

Groei in balans

Bij het criterium ‘groei in balans’ sluiten we aan op de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’. In deze documenten hebben we bepaald hoeveel maatschappelijke voorzieningen de stad nodig heeft wanneer er meer mensen in Utrecht komen wonen. Per 10.000 woningen hebben we normen vastgesteld over hoeveel maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn. Een project draagt bij aan groei in balans als het bijdraagt aan het halen van deze normen én bijdraagt aan de spreiding over de stad, zoals we dat in het vorige hoofdstuk hebben beschreven. We zien daarin een verschil tussen wijk- en stadsniveau. Van sommige voorzieningen is er per wijk één nodig, terwijl voor andere voorzieningen een stadsbrede zoektocht nodig is. De stadsbrede zoektocht is vaak lastiger en krijgt daarmee een hogere prioriteit vanuit vastgoedperspectief.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Voor dit criterium sluiten we aan op de data uit de Scheidslijnenmonitor. In de Scheidslijnenmonitor zijn de buurten aangeduid die lager scoren op bijvoorbeeld de sociaaleconomische status. Dit zijn bijna allemaal buurten in de wijken Overvecht en Zuidwest. Het principe ongelijk investeren voor gelijke kansen passen we toe door aan investeringen in die buurten een hogere prioriteit te geven.

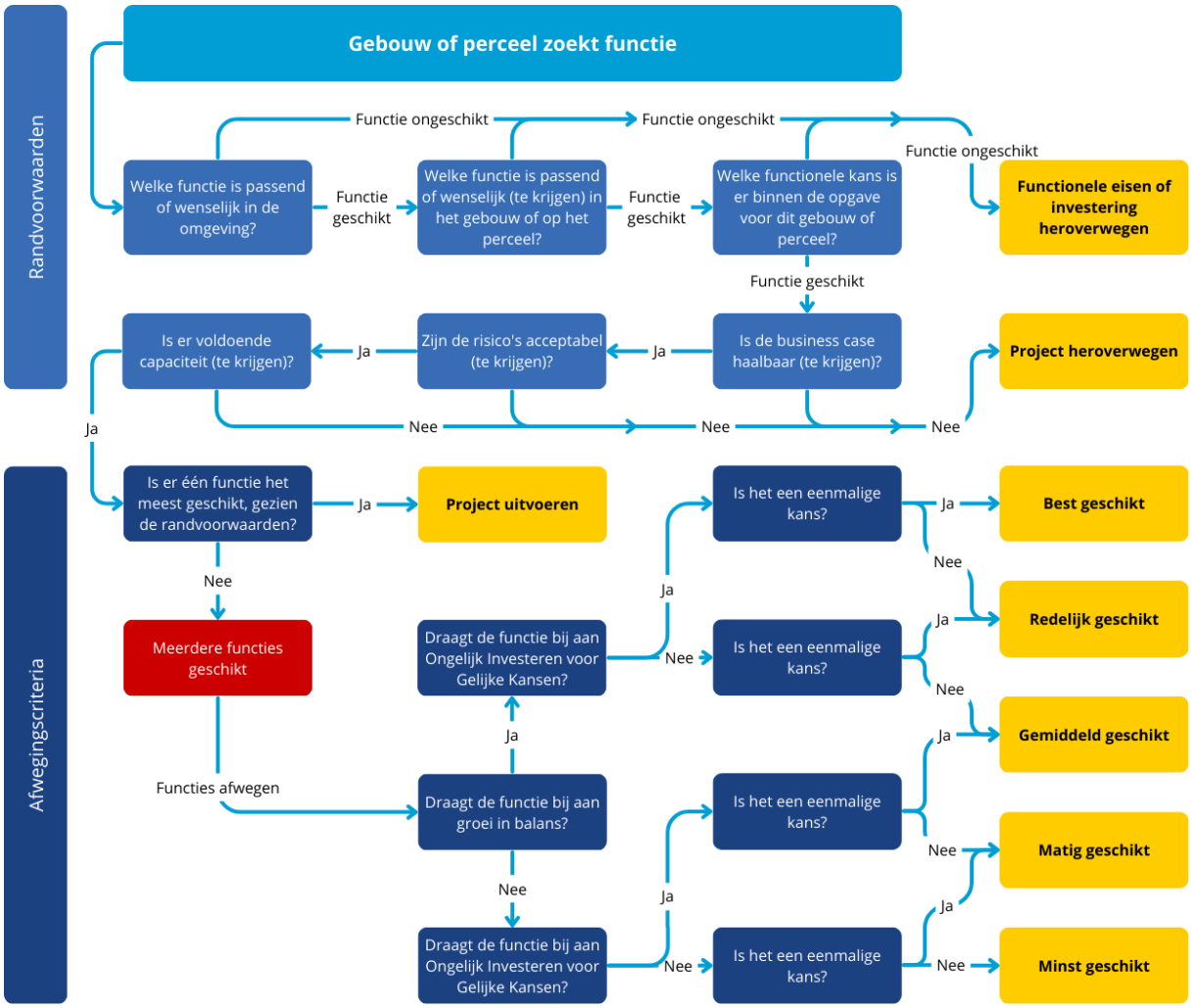
Eenmalige kansen

Met het criterium ‘eenmalige kansen’ bedoelen we projecten die vanwege financiële of ruimtelijke redenen niet kunnen wachten. De belangrijkste oorzaak voor de financiën is dat er sprake kan zijn van cofinanciering. Dit betekent dat er andere partijen zijn, zoals bijvoorbeeld het Rijk of de Provincie, die geld bijdragen als wij dat ook doen. Als wij er voor kiezen zo’n soort project niet uit te voeren, vervalt dus ook de bijdrage van het Rijk of de Provincie. Omdat we dat niet willen, geven we een hogere prioriteit aan deze projecten. Daarnaast kan het vanuit een vastgoedperspectief bij nieuwbouw ook gaan om een eenmalige ruimtelijk-programmatische kans. Een voorbeeld hiervan is een grootschalige gebiedsontwikkeling, zoals de Merwedekanaalzone, als we daar niet op tijd aanhaken op de gebiedsontwikkeling kan het zo zijn dat er geen plek meer is voor maatschappelijke voorzieningen.

B4.2 Gebouw of perceel zoekt functie

Een aanstaande verbouwing of het beschikbaar komen van geld kunnen aanleidingen zijn om de functie van een gebouw opnieuw te bekijken en te onderzoeken of het gebouw misschien doelmatiger ingezet kan worden, bijvoorbeeld via meervoudig ruimtegebruik. Bij een gebouw dat binnenkort leeg komt te staan of een braakliggend perceel voeren we een uitgebreidere integrale verkenning uit om te komen tot een onderbouwing welke functie in dat gebouw en op die locatie het beste past. Hierbij onderzoeken we de maatschappelijke invulling van het gebouw of perceel als er meerdere mogelijke invullingen zijn. Hiervoor gebruiken we ook een afwegingskader.





Figuur 4: afwegingskader ‘gebouw of perceel zoekt functie’

Voor bestaande bouw gebruiken we deels dezelfde randvoorwaarden als voor nieuwbouw. De verbouwing moet financieel haalbaar zijn, er moet genoeg capaciteit voor zijn en de risico’s moeten acceptabel zijn. Daarnaast voegen we drie randvoorwaarden toe die we gebruiken bij een integrale verkenning, we vragen ons af in hoeverre:

- Een functie passend of wenselijk is in de omgeving
- Een functie passend of wenselijk (te krijgen) is in het gebouw of op het perceel
- Er een functionele kans is binnen de opgave vanuit het gebouw of perceel

We benaderen de integrale verkenning dus vanuit de omgeving, het gebouw, en de opgave. Om dit te doen betrekken we zoveel mogelijk kennis, bijvoorbeeld over de wijk of het gebied, het gebouw of perceel zelf, en kennis over verschillende gemeentelijke opgaven. Het vastgoedperspectief is belangrijk, maar de gemeentelijke beleidsexpertises zijn minstens zo belangrijk in deze integrale verkenning. Als op basis van deze randvoorwaarden meerdere functies even geschikt zijn, vallen we terug op de afwegingscriteria zoals we die hierboven benoemden. Al zijn er wel wat kleine verschillen omdat het gebouw er al staat. Die verschillen bespreken we hier.

Groei in balans

Het afwegingscriterium ‘groei in balans’ passen we iets anders toe bij bestaande gebouwen. Als er twee functies zijn die, na de randvoorwaarden, even geschikt zijn, is de functie die het meest bijdraagt aan groei in balans geschikter. De plek waar het gebouw staat is logischerwijs niet van toepassing. We kijken daarom, net als bij nieuwbouw, naar de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de normen uit het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Omdat het gebouw er al staat, kunnen we de buurt niet gebruiken om een afweging te maken tussen verschillende functies. Daarom benaderen we het vanuit de functie. De functie die meer bijdraagt aan ongelijk investeren voor gelijke kansen is dan meer geschikt. Dit bekijken we vanuit de doelgroep die de functie gaat bedienen.

Eenmalige kansen

Het afwegingscriterium ‘eenmalige kansen’ verschilt tussen nieuwbouw en bestaande bouw op het punt dat ruimtelijk-programmatische kansen niet van toepassing zijn, aangezien het gebouw en de plek waar het staat vaststaan. We kijken hier daarom alleen naar financiële kansen, zoals cofinanciering.



C Monitoren, sturen en verantwoorden



C1. Indicatoren

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolg-meting 1	Vervolg-meting 2	Begroting ja/nee
Doelstelling 1: Voldoende maatschappelijk vastgoed	Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij	2024: 76%	2025: 75%	2026: 75%	Nee
Doelstelling 2: Betaalbaar en onderhouden vastgoed	Aandeel gebouwen op gewenst onderhoudsniveau	2024: 90%	2025: 90%	2026: 90%	Ja
	Klanttevredenheid	2023: 6,3	2025: 7,0	2027: 7,5	Ja
Doelstelling 3: Toekomst-bestendig vastgoed	Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie	2024: PM	2027: PM	2030: 55%	Nee

Voor doelstelling 3 geldt dat in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 we hebben aangegeven dat we "*de meetbaarheid van circulair bouwen vergroten door een circulair toetsingskader te ontwikkelen en hanteren, waarmee de milieubaten van circulair bouwen integraal worden meegewogen in nieuwbouw en renovatie van maatschappelijk vastgoed.*" Zodra dit toetsingskader is ontwikkeld kunnen we de indicator specifiek invullen.

C2. Risico’s

Deze beleidsnota is een belangrijke stap om te komen tot een stad waarin er voldoende maatschappelijk vastgoed is, dat onderhouden en betaalbaar is en daarnaast klaar is voor de toekomst. Maar net zoals bij ieder ander beleid brengt ook deze beleidsnota risico’s met zich mee. In dit hoofdstuk bespreken we deze en gaan we na hoe we er op een passende manier mee om kunnen gaan.

Risico-omschrijving	Toelichting	Maatregelen
Niet uit kunnen voeren van projecten in het kader van de doelstellingen op het gebied van energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit vanwege onvoldoende financiële middelen. Dit zou onze doelstelling op het gebied van toekomstbestendig vastgoed in gevaar kunnen brengen.	Dit is een belangrijk risico omdat de kans dat we de gewenste projecten in tijden van bezuiniging niet kunnen uitvoeren bijzonder groot is.	Per gebouw maatwerk uitvoeren en financiële middelen zoeken.
Doordat we (grotendeels) binnenstedelijk bouwen kan het zijn dat er niet genoeg ruimte is voor voldoende maatschappelijk vastgoed, waardoor ‘groei in balans’ niet te realiseren is. Ruimte is schaars, zeker gezien de groeiende vraag naar deze ruimte. De barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht komt mogelijk onder druk te staan. Dit raakt onze doelstelling rondom de optimale spreiding en het maatschappelijk gebruik van ons vastgoed.	Dit is een belangrijk risico omdat de impact ervan op de groei van de stad groot is. De kans bestaat dat er uiteindelijk binnen een wijk onvoldoende maatschappelijke voorzieningen zijn.	Meer inzetten op gemengd en meervoudig ruimtegebruik en nagaan of alle m² nodig zijn.
Een te grote stijging van de kostprijsdekkende huur door doelstellingen op het gebied van energiezuinigheid, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit, waardoor die niet meer betaald kan worden door (maatschappelijke) huurders. De doelstellingen die we hebben komen terug in extra kosten die we doorberekenen in de kostprijsdekkende huur. Het beleidsterrein zal een hogere subsidie moeten verstrekken om de stijging te compenseren. Door gemeentelijke bezuinigingen is dit slechts gedeeltelijk of helemaal niet mogelijk. De financiële rentabiliteit van het maatschappelijk	De kans dat dit risico optreedt is groot, zeker gezien de huidige financiële context.	In overleg met het beleidsterrein realistische doelstellingen formuleren.

vastgoed kan hiermee onder druk komen te staan.		
Het kan zijn dat, als een huurder vertrekt, we geen invulling van een gebouw hebben, omdat er geen directe vraag is specifiek naar dit gebouw. We lopen het risico dat gebouwen gekraakt worden of dat er nog geen maatschappelijk initiatief gevonden en geplaatst is doordat er te weinig capaciteit is.	Dit is een belangrijk risico omdat er dan geen maatschappelijke invulling is van ons vastgoed en leegstand geld kost.	‘Klassiek’ leegstandsbeheer en formatie op orde. Voor het wegvallen van huurinkomsten zetten we de reserve leegstandsbeheer in.
Doordat het elektriciteitsnet overvol is hebben we last van netcongestie. Hierdoor zijn nieuwe elektriciteitsaansluitingen voor maatschappelijk vastgoed niet meer te realiseren. Dit betekent dat een nieuw te bouwen gebouw geen stroomaansluiting krijgt. Het risico is dat zich dit langer voordoet dan nu verwacht, of erger wordt.	Dit is een belangrijk risico omdat de kans groot is dat de impact ervan groter wordt. Dit heeft gevolgen voor onze doelstelling Voldoende maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is de beheersbaarheid uitermate lastig omdat de oplossing grote investeringen en een lange doorlooptijd vragen.	Stedin en TenneT, beheerders van het elektriciteitsnet, zijn druk bezig hiervoor oplossingen te vinden. Waar mogelijk en nodig werkt de gemeente mee. Per project kijken we naar wat (tijdelijk) mogelijk is.

Risico-opslagen
Voor het berekenen van de te verwachte kosten bij het realiseren van nieuwe gebouwen hanteren we een vaste methode. In deze berekening zitten de geschatte kosten voor de bouw zelf, maar ook een vaste opslag voor risico’s, die horen bij de nieuwbouw bijvoorbeeld voor bouw- en ontwerpfouten.

Voor de risico’s die samenhangen met de exploitatie van bestaande gebouwen rekenen we met een risico-opslag, die onderdeel is van de kostprijsdekkende huur per gebouw. De risico-opslag per gebouw is een optelsom van opslagen met verschillende grondslagen, zoals bijvoorbeeld voor leegstand, calamiteiten en wanbetaling. Deze opslag voegen we jaarlijks toe aan de risicoreserve leegstand en de risicoreserve calamiteiten. Zodra een financieel risico zich voordoet, onttrekken we dit uit de betreffende reserve.

C3. Financiën

De financiële tabel hieronder is overgenomen uit de begroting. Deze cijfers zijn inschattingen van de toekomstige inkomsten en opbrengsten en kunnen door ontwikkelingen in de toekomst veranderen. De cijfers zijn afgerond op tienduizenden. Net als in de rest van deze beleidsnota laten we onderwijshuisvesting in deze tabel buiten beschouwing.

Financiën (in €1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**structureel jaarbedrag**
Kosten Vastgoed	18.880	19.100	19.970	20.920	19.850
Kosten vastgoed Sportvoorzieningen	19.710	18.370	21.270	19.440	21.760
Kosten vastgoed Mobiliteitsgedrag	14.660	14.130	14.100	13.170	12.080
Onderhoud	25.880	23.090	23.800	22.760	19.060
Energiezuinig	830	830	830	730	730
Toegankelijk	750	750	750	750	-
Totaal benodigd budget (A)	**80.710**	**76.270**	**80.720**	**77.770**	**73.480**
In begroting gedekt					
Levendige en gezonde stad (Vastgoed)	-3.930	-3.260	-2.390	-1.540	-4.530
Levendige en gezonde stad (Sport)	17.070	15.730	19.230	17.400	19.240
Duurzame bereikbaarheid	13.600	13.070	13.040	12.110	10.790
Voorziening onderhoud	10.290	8.050	8.770	7.720	6.650
Totaal in begroting gedekt (B)	**37.030**	**33.590**	**38.650**	**35.690**	**32.150**
Huuropbrengsten van derden (C)	**42.930**	**41.930**	**41.320**	**41.330**	**41.330**
Nog niet gedekte kosten (A-B-C)	750	750	750	750	0
Te dekken uit de reserve Toegankelijk Vastgoed	750	750	750	750	0

Met de vastgoedkosten van Vastgoed, Toegankelijke sportvoorzieningen en Mobiliteitsgedrag bedoelen we de kosten die nodig zijn om de maatschappelijke gebouwen van de gemeente Utrecht de exploiteren. Deze kosten bestaan naast de belastingen en verzekeringen ook uit de kosten die nodig zijn om onderzoeken te doen naar de geschiktheid van het gebruik van gebouwen. Het onderhoud brengen we apart in beeld. De onttrekkingen en toevoegingen aan de reserves en voorzieningen zijn in deze tabel onderdeel van de exploitatiekosten.

De kosten dekken we uit de huuropbrengsten (zie ook huuropbrengsten derden) en niet uit de begroting. Daarmee is de verhuur van de gebouwen grotendeels kostendekkend.

Voor bovenstaande kosten is de dekking geregeld. Voor extra ambitie of bovenwettelijke eisen hebben we nog geen dekking. Dekking door een verhoging van de kostprijsdekkende huur zou tot onaanvaardbaar hoge huisvestingssubsidies leiden.

Voor het toegankelijk maken van het maatschappelijk vastgoed is eenmalig 3 miljoen beschikbaar ter dekking van de kosten. Deze kosten zijn toegevoegd aan de reserve Toegankelijk Vastgoed. De kosten die we maken om onze gebouwen toegankelijk te maken onttrekken we uit deze specifieke reserve.

Naast de reserve in het exploitatieoverzicht en de risicoreserves, hebben we ook een reserve vastgoedbeheer. Deze reserve is bedoeld voor het egaliseren van het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. De komende jaren verwachten we deze volledig in te zetten. Dit heeft te maken met een verschil in hoe de indexatie wordt berekend. Het gemeentebrede indexpercentage is namelijk hoger dan dat wat in de huurcontracten is afgesproken. Oftewel, de gerealiseerde huuropbrengsten blijven achter bij de begrote huuropbrengsten. Als de index voor huurcontracten hoger is dan het gemeentebrede indexpercentage vullen we deze reserve aan.

Voor het toekomstbestendig maken van ons vastgoed gaat onze ambitie op dit moment verder dan het beschikbare geld, specifiek voor het leidende principe ‘energiezuinig’. Om bijvoorbeeld het Klimaatakkoord 2050 te halen is extra geld nodig. Ter onderbouwing en om de eerdergenoemde lobby scherper te kunnen voeren, geven we een voorzichtige inschatting van het bedrag dat nodig is. We baseren ons hierbij op bedragen uit de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG. De totale investeringskosten die nodig zijn om het Klimaatakkoord te halen komen hierin uit op €53,12 miljard, dit is voor alle ruim 36.000 gebouwen in Nederland die in eigendom van gemeentes zijn. Als we dit naar de gemeente Utrecht vertalen (circa 700 gebouwen exclusief onderwijs) komen we uit op een bedrag van €1,027 miljard. Dit is nodig om te voldoen aan het Klimaatakkoord. Een deel van deze middelen kunnen we dekken uit de vrijval van kapitaallasten van oudere, volledig afgeschreven, gebouwen.

Het is belangrijk om te realiseren dat we de vrijval van kapitaallasten niet alleen in kunnen zetten voor het verduurzamen van gebouwen. Als een gebouw bijvoorbeeld na veertig jaar aan het einde van de levensduur is en we het gaan slopen om er een nieuw gebouw neer te zetten, moeten uit de vrijval kapitaallasten alle kosten gedekt worden. Omdat het gebouw aan hogere eisen moet voldoen dan toen het veertig jaar geleden werd gebouwd zal er een hoger investeringsbedrag nodig zijn, waardoor het vernieuwingspercentage in de praktijk kan dalen. De verwachting is dat met hetzelfde budget in combinatie met hogere normen minder nieuwe gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

C4. Voortgang en verantwoording

Deze beleidsnota schetst de principes en randvoorwaarden waarbinnen we aan het maatschappelijk vastgoed willen werken. Om te voldoen aan onze doelstellingen voeren we projecten uit. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed maken we inzichtelijk welke projecten dit zijn voor de komende vier jaar. Daarnaast geven we een doorkijk voor de twaalf jaar daarna. Ieder jaar actualiseren we dit programma en kijken we één jaar verder vooruit.

In dit Uitvoeringsprogramma blikken we ook terug en kijken we naar de voortgang van projecten. Verder rapporteren we hierin in ieder geval over:

- Het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen kalenderjaar, specifiek per leidend principe
- De omvang en spreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille
- De voortgang van de aanpak energiezuinig, circulair, toegankelijk en klimaatadaptief van de gemeentelijke gebouwen
- De stand van zaken en bijstellingen in de investeringsplanning
- De financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn, inclusief de stand van de reserves en voorzieningen

Daarnaast rapporteert het college door aan te sluiten bij de structurele begrotingscyclus. Dit betekent dat we de voortgang op hoofddoelen en -indicatoren en hoe we deze willen meten, opnemen in de jaarlijkse programmabegroting en -verantwoording. Hierin hebben we ook aandacht voor de risico’s en ontwikkelingen. Dit is onderdeel van programma Levendige en Gezonde Stad. Daarnaast verantwoorden we in de paragraaf Vastgoed over onze belangrijkste uitgangspunten, de financiën en relevante ontwikkelingen en actualiteiten van al ons maatschappelijk vastgoed.

D Bijlagen



Bijlage 1: Definities

Begrip	Definitie
Barcode	De Utrechtse barcode voor gezond stedelijk leven voor iedereen geeft in een schema weer wat de ruimtevraag is voor de stad. De barcode is de optelsom van alles dat de stad vormt: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. De barcode is per functie opgebouwd uit normen, gebaseerd op het bestaande beleid, aangevuld met trends en ontwikkelingen.
Beleidsdoel	Dat wat de gemeente Utrecht met haar beleid wil bereiken.
Beleidsondersteunend	Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze een subsidierelatie heeft met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden. Een partij kan ook beleidsondersteunend zijn als de gemeente een langdurige inkooprelatie met deze partij heeft en de partij beleidsdoelstellingen ondersteunt.
Beleidstarief	Een door het college vastgesteld tarief waarmee beleidsondersteunende activiteiten in gemeentelijk vastgoed (laagdrempelig) voor een specifieke doelgroep mogelijk worden gemaakt. Als het beleidstarief onder de kostprijsdekkende huur ligt, is het verschil vooraf afgedekt door het verantwoordelijke beleidsterrein.
Besluit bouwwerken leefomgeving	Regels die aangeven hoe gebouwen in elkaar moeten zitten.
Circulair	De circulaire economie is een economisch systeem, ontworpen om zo min mogelijk eindige grondstoffen te gebruiken en de waarde van materialen en grondstoffen zo lang mogelijk te behouden in gesloten kringlopen. Daarbij wordt afval en vervuiling voorkomen en worden natuurlijke ecosystemen ondersteund. Het is daarmee een middel om in de behoefte van onze huidige en toekomstige generaties te kunnen voorzien, binnen de draagkracht van de planeet.
Cofinanciering	Een vorm van investeren waarbij verschillende partijen samen investeren in een project.
Erfgoed	De gemeente heeft oude gebouwen en gronden in eigendom met hoge cultuurhistorische waarde waarvoor zij een zorgplicht heeft en die we soms ook verhuren aan maatschappelijke partijen. Erfgoed is wezenlijk voor de identiteit van de stad. Een voorbeeld hiervan is de Domtoren.

Financieel urgent	Iets dat nu belangrijk is vanwege financiële redenen. Een voorbeeld hiervan is een project dat afhankelijk is van een subsidie vanuit het Rijk die verloopt als we niet op tijd iets bouwen.
Geaggregeerde conditiescore	De score van 1 t/m 6 die een gebouw krijgt na inspectie van alle afzonderlijke elementen. Een element is bijvoorbeeld het dak, of de voordeur. De kosten voor het vervangen van het element nemen we mee in de weging van de scores. Een dak weegt dan zwaarder dan de voordeur.
Gebruikswaarde	De waarde die een gebouw of perceel heeft als een huurder het gebruikt.
Integrale verkenning	Een breed onderzoek naar de beste invulling voor een gebouw of perceel waar de gemeente Utrecht eigenaar van is.
Kaderbrief 2017	De voorloper van deze Beleidsnota, door de Gemeenteraad vastgesteld.
Kostprijsdekkende huur	De huur die huurders betalen die genoeg is om de kosten van het vastgoed te betalen. Er is dus geen sprake van een winstoogmerk.
Maatschappelijk leegstandsbeheer	Gebouwen die leeg staan laten gebruiken door of verhuren aan organisaties die van waarde zijn voor de samenleving.
Maatschappelijke voorzieningen	Een gebouw gebruiken voor dingen die we als samenleving belangrijk vinden.
Maatschappelijke waarde	Wat we als samenleving belangrijk vinden.
Marktconforme huurprijs	De marktconforme huurprijs stellen we in beginsel vast aan de hand van een onafhankelijke taxatie door een erkend taxateur, waarbij we de beoogde functie meenemen. Als blijkt dat we op basis van de getaxeerde markthuurprijs geen huurder kunnen vinden, bepalen we de huurprijs op basis van de inschrijver die de hoogste huurprijs biedt. Voor relatief korte huurperioden tot 2 jaar, waarbij de kosten en doorlooptijd van de taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten, wordt de huurprijs ambtelijk bepaald (naar redelijkheid) en gebaseerd op de marktprijzen van vergelijkbare objecten en soort huurder.
Meervoudig ruimtegebruik	Een ruimte door meer dan één huurder laten gebruiken.
Netcongestie	Het stroomnet is vol.
Omgevingsplan	In een omgevingsplan staan regels over het gebruik van grond en gebouwen. Er staat ook in waar en hoeveel er gebouwd mag worden. Iedereen moet zich daaraan houden.
Goed gespreid	Een spreiding die aansluit op het principe van de 10-minutenstad: binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer heeft iedereen toegang tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen.

Reserve	Een begrotingspost waarin een deel van de beschikbare begrotingsruimte apart wordt gezet om te gebruiken als financiële dekking voor toekomstige lasten. Daarmee voorkomen we dat het huidige beleid bij voorbaat beslag legt op de toekomst. Reserves horen bij het eigen vermogen.
Right to Bid	Een selectieprocedure waarbij één van de belangrijkste criteria de maatschappelijke waarde van het betreffende (lokale) initiatief is.
Toekomstbestendig	Klaar voor de toekomst.
Vastgoedportefeuille	De verzameling van gebouwen en percelen die hetzelfde doel dienen.
Vrijval kapitaallasten	Kapitaallasten zijn de rente en afschrijvingskosten van investeringen in gebouwen of grond. De vrijval van kapitaallasten wil zeggen dat een (deel van een) gebouw volledig is afgeschreven en waardoor ruimte in de begroting ontstaat om opnieuw te investeren.

Bijlage 2: Juridische kaders

In deze bijlage geven we een beknopte samenvatting van de belangrijkste juridische kaders. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het recht constant in beweging en ontwikkeling is. Voor de meest actuele wet- en regelgeving verwijzen wij door naar de geldende wetteksten. Deze bijlage dient vooral om het juridische kader te schetsen waarbinnen deze nota op dit moment gezien kan worden en iedereen bewust te maken van dit kader.

Didam-arrest
Op 26 november 2021 is door de Hoge Raad het zogeheten “Didam-arrest” gewezen. In deze uitspraak gaat de Hoge Raad in op de manier waarop overheden marktpartijen moeten selecteren bij de verkoop van vastgoed. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van dit vastgoed of te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn, dan moet de gemeente de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de aankoop. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel en houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Teneinde deze gelijkheid te creëren, moet de gemeente bovendien een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak
- De selectieprocedure
- Het tijdschema
- De toe te passen selectiecriteria

De informatie over deze selectieprocedure moet bovendien:

- Tijdig bekend worden gemaakt
- Op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen

De Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht geeft hier invulling aan.

Het bieden van bovengenoemde mededingingsruimte is niet vereist als vooraf vaststaat of te verwachten is dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dit moet dan toetsbaar zijn op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In dat geval dient de gemeente het voornemen bekend te maken op dusdanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen inclusief een onderbouwing waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In de Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht is een aantal categorieën/type uitgiften benoemd waarbij een één op één verkoop, verhuur of ingebruikgave logisch en te motiveren is.

Naar aanleiding van het arrest zijn zogeheten één-op-één verkopen of verhuringen door de gemeente aan een marktpartij dus in de basis uitgesloten. De gemeente moet altijd zorgen voor een vorm van mededinging; ook in situaties waarbij marktpartijen op eigen initiatief interesse tonen in gemeentelijk vastgoed en de gemeente geneigd is dit te verkopen of verhuren; zogeheten unsollicited proposals.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan zowel bestaande als nieuwe bouwwerken op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het Bbl geeft uitvoering aan de Omgevingswet. Het besluit bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving,

de algemene regels waaraan iedereen zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving.

Staatssteun
Het als gemeente verlenen van zogeheten staatssteun kan ongeoorloofd zijn. Dit moet voorkomen worden. Staatssteun speelt ook een rol bij de verhuur van vastgoed door de gemeente. Het onder de marktprijs verhuren kan in strijd zijn met het staatssteunrecht omdat door de huurder hier een voordeel behaald kan worden ten opzichte van de markt. Ook door middel van onderhuurrelaties kan de gemeente onbedoeld staatssteun verlenen. Bijvoorbeeld als huurders het gebouw onderverhuren aan een andere huurder tegen een hogere huurprijs dan de gemeente aan de hoofdhuurder vraagt. Uitgangspunt is daarom dat het gehuurde minimaal voor 80% voor het primaire doel beschikbaar is, daarvoor wordt immers de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Als de onderhuursituatie er voor zorgt dat de onderhuuractiviteit op jaarbasis, in tijd- of ruimtecapaciteit (oftewel oppervlakte), meer dan 20% betreft en de huurder daardoor een voordeel geniet, dan gaan de gemeente en huurder in overleg over een afdracht van de huurpenningen. Als er sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag werking van de Europese Unie, dan zijn de regels over de kostprijsdekkende huur van de Wet markt & overheid niet aan de orde.

Wet Markt en Overheid
De gemeente moet zich houden aan de vier gedragsregels die voortvloeien uit de Wet Markt en Overheid. Eén van deze regels houdt in dat de gemeente alle kosten moet doorberekenen als zij een economische activiteit verricht. Dit betekent dat als de gemeente vastgoed verhuurt, de gemeente verplicht is minimaal de kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Hiervan kan de gemeente alleen afwijken als er door de gemeenteraad ten aanzien van een bepaalde activiteit een algemeen belang besluit is genomen. Onder de kostprijsdekkende huur verhuren is dus alleen mogelijk als er een algemeen belang besluit is. Dit is ook zo als de markthuur lager is dan de kostprijsdekkende huur. Bij de verhuur van woningen is het wettelijk puntenstelsel in beginsel leidend. Indien de kostprijs hoger is dan de huur die op grond van het puntenstelsel in rekening gebracht mag worden, gaat het puntenstelsel voor.

Aanbestedingsrecht
De voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving is nader uitgewerkt in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Waar van toepassing wordt dit ook opgelegd aan private ontwikkelende partijen. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid formuleert regels voor wanneer en op welke wijze overheidsopdrachten aanbesteed moeten worden. Het aanbestedingsbeleid formuleert dit voor alle soorten overheidsopdrachten die de gemeente kent. Binnen vastgoed is hiervan sprake als bijvoorbeeld werken worden gerealiseerd of diensten worden verricht in opdracht van de gemeente.

Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten
Voor het financiële deel van het vastgoedbeleid is het zogeheten Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) van belang. Specifiek is de door de commissie BBV uitgebrachte "Notitie Materiële Vaste Activa (2020)" van belang. Hierin zijn richtlijnen opgenomen waar gemeentelijke grondexploitaties aan moeten voldoen bij gebiedsontwikkelingen en hoe de gemeente om moet gaan met het activeren, waarderen, onderhouden en afschrijven van investeringen.

Wet Bibob
De Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur) heeft als doel te voorkomen dat een overheid indirect criminele activiteiten financiert mede als gevolg waarvan andere ondernemers benadeeld worden. In het vastgoedbeleid is deze wet van toepassing bij met name het door de overheid aangaan van een overeenkomst met betrekking tot vastgoed. Een "Bibob-toets" is dan aan de orde. Dit betekent dat de partij met wie de gemeente voornemens is een overeenkomst aan te gaan een vragenlijst moet invullen en de gemeente, mede op basis van eigen onderzoek,

beoordeelt of een overeenkomst kan worden aangegaan met de betreffende partij gezien de doelen van de Wet Bibob.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4548
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	9
Titel	Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024
ID	4770
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	13 maart 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**13 maart 2025**

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Annelies Maas - van 't Hof	Datum	5 februari 2025
		Kenmerk	13092078
E-mail	annelies.van.t.hofevmaas@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024
Bijlage(n)	3, waarvan 2 geheim	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de laatste stand van zaken rondom de realisatie van sociale huisvesting (conform motie 2023/110 Doen wat we moeten doen). Als gevolg van toezegging ID 826 / 10-10-2024 worden kwartaalrapportage Q3 en Q4 samengevoegd in deze rapportage en wordt vanaf nu een halfjaarlijkse voortgangsrapportage aangeboden. De voortgangsrapportage is gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting dat is vastgesteld op 16 april 2024.

Geheimhouding
We hebben op bijlagen 'Panden overwogen binnen trede 4' en 'Locatielijst tijdelijk wonen december 2024' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Openbaarmaking van deze bijlagen kan de lopende onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze.

Programma Realisatie Sociale Huisvesting
De nijpende situatie voor woningzoekenden houdt in Utrecht onverminderd aan. De druk op de opvang blijft onverminderd hoog en het tekort aan passende woonplekken of de uitdaging om te komen tot nieuw perspectief zorgen ervoor dat er maar zeer beperkt door- en uitstroom kan plaatsvinden. Mensen verblijven hierdoor langdurig in de opvang of Beschermde woonvorm en de keten raakt meer en meer verstopt. Alle groepen doen, naast de regulier woningzoekenden, een beroep op dezelfde schaarse ruimte in de stad. Het programma richt zich op een deel van de woningmarkt: sociale huisvesting. Op onderdelen spelen voor sociale huisvesting vergelijkbare problemen als in de vrije markt, zoals beschikbare ruimte/locaties, proceduretijd en hoge kosten. Desondanks werken wij onverminderd aan kleine en grotere kansen om (tijdelijke) sociale woningen te realiseren om zo de doorstroom (ook vanuit de opvang) optimaal te stimuleren en mensen een huis te laten vinden. De gemeente werkt hierbij intensief samen met corporaties, particuliere ontwikkelaars, verhuurders en zorgpartners.

Het programma Realisatie Sociale Huisvesting legt de focus op het realiseren van sociale huisvesting voor iedereen. De huisvestings- en zorgbehoeften van doelgroepen variëren. Aan het einde van deze voortgangsrapportage wordt hier nader op ingegaan.

Het stimuleren van realisatie van sociale huisvesting vraagt blijvend om aandacht. Dat doen we met dit programma en vijf invalshoeken (treden) om extra woonplekken te realiseren. Ondanks de plannen en inspanningen zijn de aantallen van het verdeelbesluit niet gehaald (zie Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025). Daar ligt een diversiteit van oorzaken aan ten grondslag, waar we in deze rapportage meermaals aan refereren.

De vijf treden
1. Permanente woningbouw stimuleren
2. Samenwerking in de regio optimaliseren
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw(locaties) mogelijk maken.

Algemeen beeld van uitvoering van het programma
Onderstaande tabellen laten de geleverde inspanningen per trede zien. Er is veel werk verzet: sommige inspanningen lopen door, soms hebben ze direct concreet resultaat opgeleverd en vaak volgt het resultaat veel later dan de oorspronkelijke inspanning. Als voorbeeld: een besluit over een tijdelijke woonlocatie levert de volgende dag nog niet meteen woningen op. Het beeld kan daarom ook wringen. Ondanks de positieve resultaten is er nog lang niet voor iedereen die ervoor in aanmerking komt, een woonplek of -huis beschikbaar, omdat de situatie van vraag en aanbod ook door factoren buiten onze invloed wordt bepaald. Hieronder wordt per trede en per toegezegde inspanning vanuit het uitvoeringsprogramma de realisatie in de tweede helft van 2024 toegelicht.

De gekleurde status kent de volgende betekenis:

Afgeronde inspanning	
Lopende inspanning	
Vertraging/nog niet gestart	

Trede 1 Permanente woningbouw

Doel Woningbouwproductie voor permanente woningen zodanig stimuleren met gerichte maatregelen, dat de prognoses vanuit de MPR worden gehaald. Ook harde planvoorraad stevig bewaken en zachte planvoorraad omzetten naar harde planvoorraad.

Inspanning en stand van zaken	Status
Algemeen: harde/zachte voorraad De peilstok Stedelijke Ontwikkeling (juli 2024) biedt inzicht in de prognose voor de start bouw en opleveringen van woningen in de komende jaren. 34% van de harde plancapaciteit conform definitie gemeente Utrecht (minimaal een intentiedocument vastgesteld) tot 2040 is sociale huur. In 2024 is de prognose dat in totaal 550 permanente sociale woningen en 80 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd en is de bouw gestart van nog eens 550 sociale woningen. In 2025 verwachten we een start bouw van nog eens 1150 sociale woningen (inclusief 40% planuitval, voor toelichting zie peilstok).	
Beschikbare subsidies vanuit het Rijk en de provincie zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen Een aantal projecten heeft subsidie gekregen van de provincie via de nieuwe subsidieregeling versnelling woningbouw (Kogllaan; 47 sociale woningen en 132 onzelfstandige studentenwoningen,	

Thomas a Kempis Plantsoen; 278 sociale woningen en Zuilense Vecht; ca. 105 sociale woningen). Daarnaast lopen nog twee andere aanvragen die kans hebben op subsidietoekenning. Verder wordt onderzocht of regelingen die vanuit het Rijk beschikbaar komen in 2025 kansen bieden. Indien van toepassing wordt daar navenant op geacteerd. Over de voortgang wordt gerapporteerd in deze rapportage.

- Woningbouw Impuls Regeling aanvragen (2024), 2 projecten

- Startbouw Impuls aanvragen indien geïnitieerd door het Rijk
Er zijn geen nieuwe aanvragen ingediend in 2024, omdat de regeling niet is opengesteld.

Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024 + 2025 (jaarlijks circa 3 tranches)
Met de door de raad genomen besluiten 4e tranche deel A, deel B en deel C, in november en december 2024, wordt voor de 7 voorgestelde nieuwe projecten de Utrechtse Aanpak toegepast. De voorbereidingen voor de 5e tranche zijn getroffen. De projecten worden nu opgehaald en doorgenomen. De planning is in april 2025 de 5e tranche aan de raad voor te leggen. Voor de 4e tranche betreft het 618 sociale woningen. Voor alle tranches tot op heden zijn het totaal ca. 3.110 sociale huurwoningen.

Inventariseren mogelijkheden woningbouwproductie voor versnelling na 2028
Tot op heden is de capaciteit en prioriteit ingezet op het realiseren van permanente bouw binnen het kader van de Utrechtse Aanpak. De aanpak richt zich op de korte en middellange termijn en daarmee met name op projecten die voor 2028 aanvangen. Voor de periode na 2028 is onder andere van belang dat beleid kan leiden tot haalbare projecten en dit wordt meegenomen in het opstellen van nieuw beleid. Voor de periode na 2028 zijn in de planvoorraad voldoende locaties beschikbaar, waardoor met name de financiële haalbaarheid en de tijdslijnen van belang zijn om de woningbouwproductie op peil te houden.

Trede 2 Regio

Doel Realiseren van meer sociale huur in de regio en vergroten ‘fair share’ door optimaliseren en specifieker richten van initiatieven over verschillende betrokken domeinen heen.

Inspanning en stand van zaken	**Status**

Opstellen van gerichte samenwerkingsstrategie en integrale samenwerkingsagenda vanuit analyse mogelijkheden samenwerking met regiogemeenten en provincie
Op het Bestuurlijk Overleg Woondeal van 27 november hebben de wethouders uit de regio ingestemd met aanvullende afspraken over hoe 2/3e betaalbaar daadwerkelijk gerealiseerd kan worden:

1. Iedere gemeente bekrachtigt de afspraak dat er gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad en tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouwproductie;
   - Als de woningvoorraad van een gemeente lager is dan 30% sociale huur dan is de ambitie van de gemeente om minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren;
   - Rijk, Provincie en woningcorporaties bekrachtigen dat zij al het nodige zullen doen om de gemeenten te ondersteunen bij dit streven;
   - Gemeenten geven aan welke acties worden ondernomen om deze doelen te realiseren en wanneer;
   - De provincie zorgt jaarlijks voor een overzicht over de voortgang van deze afspraken, zowel beleidsmatig als de aantallen (plancapaciteit en realisatie);
   - Het overzicht wordt jaarlijks besproken op het BO Woondeal;
   - Voorafgaand aan het BO Woondeal gaat de provincie in overleg met de gemeenten die de betaalbaarheidsopgave niet halen, om te kijken of en hoe de opgave alsnog kan worden gerealiseerd (methodiek comply or explain).

Het lukt niet alle gemeenten om vanaf dag 1 voldoende betaalbare woningen toe te voegen. Gemeenten, regio, provincie en rijk gaan samen belemmeringen wegnemen waar dat nodig is. Via

de planmonitor van de provincie wordt de voortgang bewaakt. Als de Wet Regie is aangenomen (mogelijk Q2 2025) kan de provincie ook meer handhavend optreden.

Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen strategie verbinden met Woonzorgvisie
Met het afsprakenkader ouderenhuisvesting is op 25 september 2024 ingestemd op de bestuurstafel. Op het Bestuurlijk Overleg Woondeal van 27 november 2024 hebben de deelnemers aan de woondeal U10 ingestemd met het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, inclusief twee aanvullende acties.
1. Gemeenten met een laag aandeel sociale huur en beperkte mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen, krijgen hulp van de andere partners om aan de beoogde afspraken te voldoen;
2. Gemeenten gaan kennis delen over het beter benutten van de bestaande voorraad.
De basis van de afspraken is een evenwichtige verdeling van wettelijke urgente aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. Bij toewijzing wordt wel rekening gehouden met de verhouding urgenten/overige woningzoekenden, draagkracht van de wijk en mogelijkheden van zorg en voorzieningen.
De Utrechtse opgave wordt onderdeel van de nieuwe beleidsnota Wonen.

Trede 3 **Beter benutten**

Doel Meer woonruimte creëren voor woningzoekenden door optimaler gebruik te maken van bestaande woningen via doorstroming, woningdelen, splitsen en optoppen en particuliere sociale huur.

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Doorstroming	
Voorstel aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde. Het voorstel is afgerond (Huisvestingsverordening gemeente Utrecht). In de tweede helft van 2024 zijn er 83 toewijzingen gedaan op basis van de Van Groot naar Beter regeling. In de periode 2022 tot en met 1 juli 2024 waren dit gemiddeld 50 toewijzingen per half jaar. Hiermee zijn in het laatste jaar 66% meer toewijzingen op basis van VGNB dan in de jaren daarvoor. Overigens is per 2 september de verhuispremie van kracht die ook inzet op stimulering van verhuizing van Groot Naar Beter (zie onderstaand). In oktober 2024 hebben wij u over onder andere dit onderwerp en de verhuispremie middels een raadsbrief geïnformeerd (Raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen 2024-2026).	
Overige maatregelen: doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, wooncoach). Een aantal maatregelen uit het doorstromingsonderzoek is doorgevoerd: • Pilot verhuispremie: De pilot is gestart per september 2024. Eind januari 2025 zijn er 54 aanvragen binnengekomen die waarschijnlijk worden toegekend. Hiermee is het totale bedrag van €250.000 besteed en de verhuispremie kan niet meer worden aangevraagd. Lopende aanvragen worden afgehandeld. De evaluatie van de pilot is uiterlijk Q2 2025 gereed. Op basis van deze resultaten kan een afweging worden gemaakt om de verhuispremie al dan niet structureel in te zetten. • Informatiecampagne: De campagne loopt. Zo wordt vanaf Q4 2024 op verschillende momenten bij specifieke projecten van de corporaties een ansichtkaart aan ouderen verspreid. De ansichtkaart is gericht op bewustwording: wat betekent ouder worden voor je woonsituatie? Ook worden ouderen geïnformeerd over de (doorstroom)regelingen die er zijn en de beschikbaarheid van een woonadviseur.	
Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers We hebben op 19 maart 2024 de wijziging van de Nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht voor Buurtvoorrang vastgesteld. Hierover is uw raad op 22 maart via de raadsbrief Invulling buurtvoorrang voor senioren- en jongerenwoonruimte geïnformeerd.	

De buurtvoorrang geldt voor seniorgelabelde woonruimte (maximaal 50% van de toegewezen seniorgelabelde woningen) en voor jongerenwoonruimte. Corporaties kunnen nu zelf bepalen voor welke woning met een seniorenlabel of met een jongerenlabel buurtvoorrang mogelijk is. Tot op heden wordt door corporaties de buurtvoorrang met name bij nieuwbouwwoningen toegepast. Corporaties bekijken per complex of deze geschikt is voor buurtvoorrang (tot op heden o.a. toegepast voor project Ensemble (Johan Wagenaarkade), de Tenor (Omloop/Laan van Chartroise) en tijdelijk woonproject Befu.

Woningdelen

Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren

Hospitaverhuur is bij de corporaties, na het vragen van toestemming, mogelijk. De werkafspraken met corporaties voor het verder stimuleren van woningdelen/hospitaverhuur zijn nog gaande. Twee corporaties staan al (via pilots) woningdelen toe. Wij brengen op dit moment in beeld welke woningdeelvarianten (ten aanzien van contracten en toewijzing doelgroep) er zijn en vervolgens bekijken we in samenspraak met de corporaties welke vorm van woningdelen onze voorkeur heeft.

Informatiecampagne
De afgelopen periode heeft de gemeente verschillende campagnes ondersteunt die woningdelen en hospitaverhuur stimuleren, bijvoorbeeld de ondersteuning van de campagne van Geef Tijdelijk Thuis, het vragen van aandacht voor dakloosheid op Wereld Daklozen Mensen Dag en in de pers aandacht te vragen voor mensen die nu al hospita zijn. Daarnaast blijven wij werken aan de informatie op onze website utrecht.nl, zodat inwoners op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen rondom dit onderwerp.

Minimaliseren financiële impact door kostendelersbonus en een lobby richting Rijk.
De motie Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus is afgehandeld in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024. Naar aanleiding van de motie M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen gaan we opnieuw nader onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om woningdelen (inclusief hospitaverhuur) verder te stimuleren.

Splitsen en optoppen

Onderzoek opleveren naar mogelijkheden wenselijkheid stimuleren splitsen ter verankering in beleidsnota Wonen en huisvestingsverordening

In de nieuwe beleidsnota Wonen wordt voorgesteld te onderzoeken om het splitsingsbeleid te verruimen. De inzet is nu om in de eerstvolgende actualisatie van de huisvestingsverordening Utrecht (in 2026) een voorstel voor uitwerking van het splitsingsbeleid op te nemen.

Onderzoek potentie voor optoppen (uitvoering door provincie)

Volgens onderzoek van de provincie Utrecht (bron: zie Optopportentie provincie Utrecht kunnen we in de gemeente Utrecht in potentie in totaal 9.630 woningen toevoegen op bestaande gebouwen (waarvan ongeveer de helft in bezit van een woningcorporatie). In dit aantal zijn diverse belemmeringen (zoals draagconstructie, draagvlak bij bewoners, parkeren, de financiële haalbaarheid etc.) nog niet meegenomen. De werkelijke potentie ligt daarom lager. Voor corporatiegebouwen schatten Aedes en Platform31 de potentie voor optoppen op 4.600 woningen per jaar voor heel Nederland (zie corporaties zien snellen kansen voor beter benutten van hun woningbezit Ook zij onderkennen vergelijkbare technische, organisatorische, juridische, maatschappelijke en financiële uitdagingen. We maken de potentie uit het rapport concreet voor de gemeente Utrecht door de knelpunten in kaart te brengen en te bekijken wat nodig is om deze knelpunten te verhelpen. We onderzoeken wat de gemeente kan doen om initiatiefnemers te helpen de optop-potentie te verzilveren en maken een ‘Utrechtse werkwijze’ om dit binnen de ambtelijke

organisatie te borgen met als doel het toevoegen van woningen via optoppen, plintgebruik en uitbuiken.

Pilots starten voor optoppen (3 pilots), start maart 2024

Er zijn 2 pilots gestart die zich bevinden in de initiatieffase. Voor beide pilots hebben we overleg met de initiatiefnemers (1x Woonin, 1x Portaal) over de belemmeringen die ze ervaren en hoe we daar als gemeente bij kunnen helpen of ervan kunnen leren voor andere projecten. Ook hebben we voor beide pilots overleg met de provincie i.v.m. een subsidie die de provincie recent in het leven heeft geroepen om optoppen te stimuleren. Ook de provincie wil graag leren van de pilots, om zo optoppen in andere gemeenten te stimuleren. Ervaringen uit de pilots benutten we ook bij wat nodig is om de optop-potentie te verzilveren.

Particuliere sociale huur

Onderzoek naar mogelijkheden inzet particuliere sociale huur

In de Huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om als college via een aanwijzingsbesluit sociale huurwoningen, in eigendom van particulieren, onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening te laten vallen. De ervaringen uit de pilots binnen deze trede benutten wij bij het verder onderzoeken naar de mogelijkheden van de inzet van particuliere sociale huur en een eventuele nadere uitwerking van het aanwijzingsbesluit.

Pilots starten voor rechtstreekse bemiddeling particuliere sociale huur.

De projecten Pagelaan en ‘t Goylaan bestaan uit particuliere sociale huur. Hiervoor hebben wij in 105 woningen bemiddeld aan kwetsbare aandachtsgroepen. De ervaring heeft geleerd dat het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen in particuliere sociale huur een geheel andere aanpak vergt dan bij bemiddeling in corporatiewoningen. Zaken die voor corporaties vanzelfsprekend zijn, zijn dat bij particuliere sociale verhuurders niet. Bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de servicekosten, waarborgsom en inkomen van de aspirant huurders. Dit betekende meer personele en financiële inzet om stagnatie in het verhuurproces te verhelpen. De conclusie is dat voor het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen wij bij voorkeur werken met corporaties en het belangrijk is om aan de voorkant heldere afspraken te maken over onder meer bovenstaande onderwerpen.

Trede 4 Eigen/aankoop vastgoed

Doel Inzet van eigen (gemeentelijk) vastgoed, transformaties kantoren en kopen van bestaande woningen als middel om woonplekken toe te voegen aan de sociale woningvoorraad door pilotprojecten op te starten onder voorwaarde van financiële haalbaarheid

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Verkennen of de uitvoering en exploitatie mogelijk is in samenwerking met corporaties en indien dit niet mogelijk blijkt in kaart te brengen welke alternatieve opties er zijn. We zijn met corporaties in gesprek om de (beperkte) potentie van gemeentelijk vastgoed te benutten, wanneer mogelijk ook beheer kan plaatsvinden bij eventuele aankopen. Daarnaast wordt gewerkt aan alternatieve opties door de uitvraag van een onderzoek over wat nodig is voor de oprichting van een aparte entiteit voor het verrichten van woningbeheer.	
Opstarten pilotproject voor het aankopen van grotere woningen, ten behoeve van transformatie naar meerdere sociale huureenheden, in een wijk/buurt met een laag aandeel sociale huur (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid). We zijn in onderhandse onderhandeling met twee zorginstellingen voor de aankoop van twee voormalige zorglocaties. Mogelijk volgt in Q1 2025 hierover een overeenstemming.	

Het kopen van woningen binnen de particuliere markt (Funda) heeft niet de voorkeur. De huidige overspannen woningmarkt maakt het haast onmogelijk om tot aankopen te komen. De tijd en (financiële) middelen die nodig zijn om dergelijke aankopen te realiseren lijken vervolgens ook niet op te wegen tegen het beperkte aantal huisvestingsplekken dat langs deze weg kan worden gerealiseerd. Alleen bij evidente kansen probeert de gemeente particuliere woningen aan te kopen.

Opstarten pilotproject voor aankopen en (laten) transformeren van nader te bepalen kantoorlocaties naar sociale huurwoningen (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid)

Via kantoortransformaties kunnen in potentie substantiële woningaantallen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Om die reden zijn we in continu contact met makelaars voor het bijtijds peilen van kantoorlocaties die in potentie geschikt kunnen zijn voor transformatie naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is er nauwelijks leegstand binnen de Utrechtse kantorenmarkt, ongeveer 2.5%, waar een leegstand van ongeveer 5% nodig is voor een goed functioneren van de markt. Het aanbod van kantoren dat (technisch) geschikt en beschikbaar is, is zeer beperkt tot nihil. Ook speelt hier de spanning tussen enerzijds het oplopende tekort aan betaalbare woningen en anderzijds de beschikbare financiële middelen van de gemeente. Niettemin voeren we op dit moment concrete gesprekken met een aantal eigenaren van locaties. Conform toezegging in de commissie EDVW van 24 oktober 2024 is in geheime bijlage 1 ‘Panden overwogen binnen trede 4’ een overzicht van locaties opgenomen die bestuurlijk zijn overwogen om aan te kopen. Hiermee in lijn zijn de moties M40 en M112 waar u in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024 over bent geïnformeerd en daarmee beschouwen we deze moties als afgedaan.

Inzet gemeentelijk vastgoed. Oplevering Piramidedreef 5 (37 onzelfstandige huurwoningen voor 5-7 jaar)

De Piramidedreef is opgeleverd en gereed voor bewoning. Hiermee zijn 37 onzelfstandige sociale woonplekken toegevoegd aan de woonvoorraad. De start van de verhuur door SSH is in afwachting van de afhandeling van bezwaren uit de omgeving.

Inzet gemeentelijk vastgoed. Haalbaarheidsonderzoek voor andere diverse locaties (2024)

Er zijn twee haalbare businesscases vastgesteld, maar er is nog onduidelijkheid over welke partij de verantwoordelijkheid voor de exploitatie kan zorgdragen. We onderzoeken op welke manier de potentie kan worden benut, bijvoorbeeld via uitgifte aan corporaties of derden.

Trede 5 Tijdelijk wonen

Doel Zoveel mogelijk tijdelijke woningen opleveren binnen de gestelde (financiële) kaders in samenwerking met corporaties door, in aanvulling op locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid, in te zetten op de realisatie van 500-1600 extra tijdelijke woningen in 2024 en 2025.

Inspanning	Status
Bewaken van voortgang tot oplevering tijdelijke woningen Pagelaan, Befu-terrein, Wetering Zuid en leren van deze projecten.	

De locaties Befu en Pagelaan, gezamenlijk goed voor 415 woningen, zijn eind 2024 opgeleverd. De Pagelaan heeft wel discussie opgeleverd over de totale woonlasten. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, waaronder het verlagen van de servicekosten en de hoogte van de waarborgsom.

Voor de locatie Wetering Zuid (162 woningen) vindt de aanbesteding voor de woningen begin 2025 plaats. Helaas leiden diverse oorzaken, zoals flora/fauna onderzoek en de productietijd, tot vertraging naar eind 2026/begin 2027. De afgelopen jaren zijn ervaringen opgedaan die leiden tot de volgende uitgangspunten:

- Er worden tijdelijke woningen van permanente kwaliteit gebouwd, tenzij....
- Exploitatie door woningcorporaties, tenzij...
- Alle woningen worden verhuurd in het sociale segment met een voorkeur differentiatie van 70% regulier sociaal en 30% aandachtsgroepen
- In toekomstige projecten wordt ingezet op modulaire bouwvolumes ("circulaire variant").

In de realisatie zien wij veel studio's en kleine 2 kamerappartementen. Deze woningen worden met name bewoond door 1 persoonshuishoudens. Gezien de recente oplevertermijnen van Befu en Pagelaan kan in de volgende rapportage een beter beeld worden gegeven van de relatie tijdelijke woningen versus aantal bewoners.

Inmiddels zijn de benoemde locaties voor Tijdelijk Wonen (TW) onderzocht en is gestart met de uitvoering. Wanneer meer tijdelijke woningenbouw is gewenst, dienen er ook nieuwe locaties te worden aangewezen. Een andere mogelijkheid is om de ervaring met het modulair bouwen van tijdelijke woningen in te zetten voor een versnelling van de permanente ontwikkelingen.
Over de hele lijn van tijdelijk wonen projecten neemt het realiseren meer tijd in beslag dan verwacht. In plaats van circa twee jaar van ontwikkeling tot realisatie, is de ervaring dat dit gemiddeld minimaal drie jaar bedraagt. Dit heeft enerzijds te maken met planningsoptimisme en anderzijds met projectspecifieke omstandigheden. Voor de planning is bij de meeste projecten uitgegaan van de ideale omstandigheden en zijn in een zeer vroeg stadium planningen gecommuniceerd waarbij de projectspecifieke risico’s nog niet in beeld waren. Ook is tijdelijk wonen een nieuw type ontwikkeling, zeker met permanent bouwbesluit en de doorplaatsing. Dit vraagt o.a. om nieuwe afspraken welke tijdrovend blijken te zijn. Hiernaast zijn er ook de reguliere vertragingsoorzaken zoals aanvullende onderzoeken en inspraak op vergunningen maar ook zien we bij de productie van grote aantallen knelpunten bij de producenten ontstaan.

Relatie M37 en M413
De meeste TW-projecten zijn voor een periode van 10, maximaal 15 jaar. Door het uitgangspunt dat tijdelijke woningen van permanente bouwkwaliteit zijn, is de exploitatieperiode van deze woningen langer dan de tijd dat ze op de tijdelijke locatie staan. Dit betekent dat de woningen verplaatst moeten worden om de exploitatie sluitend te krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat het risico op doorplaatsing wordt beheerst. Voor Wetering-Zuid zijn hierover afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de SOK. Insteek is dat beide partijen 50:50 het risico delen en gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het tijdig organiseren van een vervolglocatie. We handelen hierbij in lijn met motie M37 (Maak tijdelijke woningen haalbaar Utrecht.
We actualiseren de risico's op tijdelijk wonen minimaal 2 keer per jaar als onderdeel van de begrotingscyclus. Daarnaast informeren wij u in lijn met M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen rondom de zomer uitgebreider over de risico’s op tijdelijk wonen en hoe deze risico’s zijn beheerst (per project en cumulatief).

Realiseren 500-1600 extra tijdelijke woonplekken met benutten beschikbare subsidies rijksoverheid (19mio), waaronder locatie Tussen de Rails

Stedenbouwkundig programma van eisen van Tussen de Rails (450 woningen) is vastgesteld in september 2024 en de SOK wordt naar verwachting eerste kwartaal 2025 ondertekend. Vanuit het flora en fauna onderzoek komen soorten naar voren waardoor mitigerende maatregelen meer tijd in beslag nemen dan gepland. Hierdoor zal de planning zeer waarschijnlijk een stuk naar achteren schuiven. Wij zijn in nauw overleg met de provincie, de corporaties en het Rijk om tot een nieuwe planning te komen.

Haalbaarheidsonderzoeken van overige locaties laten zien dat er nog circa 500 woningen toegevoegd kunnen worden. De planning hiervan is optimistisch geweest. Naar verwachting kunnen de meeste woningen in 2026 gerealiseerd worden. Dit vraagt nadere afstemming rondom de (rijks- en provinciale) subsidies. Dat heeft plaatsgevonden in december 2024. Hierover zijn op het moment van schrijven nog geen concrete afspraken gemaakt. Het is duidelijk een gezamenlijk belang om de woningen gerealiseerd te krijgen. Met BZK volgen afspraken over de projecten die al onomkeerbare stappen hebben gezet en afspraken over de projecten die zich nog in de haalbaarheidsfase bevinden.

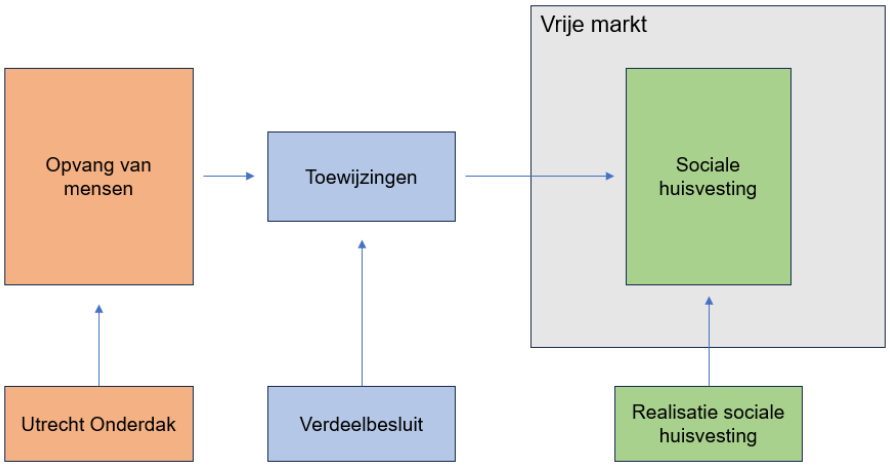
Verder is in de raadscommissie ROG van 24 oktober 2024 de toezegging gedaan u via deze rapportage te informeren over de subsidies in relatie tot tijdelijke woningbouw. Hierover is te zeggen dat de hoogte van de subsidies per woning wisselt per type subsidie en per moment. Op dit moment hebben wij voldoende subsidies die reeds zijn toegekend. Mochten wij in de toekomst nieuwe projecten opstarten dan zal naar verwachting € 8.500 per woning beschikbaar zijn aan subsidies vanuit het Rijk. Dit is €3.500 lager dan de subsidies die voor de huidige projecten zijn toegekend dus in de toekomst zal dit om een aangepaste businesscase vragen.
Communicatiestrategie opstellen om draagvlak te vergroten onder inwoners over wat/hoe/wie in relatie tot tijdelijk wonen Met interviews over de projecten (BEFU en Pagelaan) is aandacht genereerd voor tijdelijk wonen (waarom en voor wie). Hierover is op sociale media gepubliceerd.
Optimalisatie aantal woonplekken op locaties waar al aan wordt gewerkt (i.s.m. corporaties) en oren en ogen openhouden voor nieuwe kansrijke locaties We merken dat met de huidige projecten en de projecten die in de haalbaarheidsfase zitten, het laaghangend fruit echt wel geplukt is. Dat in combinatie met de realistische termijn van 3 jaar per project maakt dat we de balans aan het opmaken zijn hoe verder met tijdelijk wonen. Wij verkennen nog 1 maal de mogelijkheden in de stad voor extra locaties en werken tegelijkertijd de lessen uit die mogelijk toepasbaar zijn op de tranches van de Utrechtse aanpak. Wij informeren u hierover in de volgende voortgangsrapportage.

Urgentie blijft bestaan

Alhoewel de uitvoering van het programma goed verloopt, zijn niet alle resultaten direct tastbaar. (realisatie van woningen en woonplekken kost tijd). Naast deze inzet, werken wij daarom via andere partners en andere programma's verder aan het zoveel mogelijk versnellen en realiseren van woonplekken. Deze zijn in het kader weergegeven.

Opvang van mensen
In Utrecht vangen we verschillende doelgroepen op binnen de maatschappelijke opvang, op basis van de Wet maatschappelijke Ondersteuning, nu de Landelijke Vreemdelingenvoorziening voor ongedocumenteerde mensen, de pilot voor dakloze EU- (arbeids)migranten en op humanitaire gronden. In juni jl. heeft uw raad de beleidsnota Utrecht Onderdak vastgesteld met een doelgroepoverstijgende aanpak met scherpe keuzes over de toegang tot opvang, activering, kwaliteit en inzet van middelen. Voor asielzoekers werken we aan het uitbreiden van het aantal plekken om invulling te geven aan de spreidingswet die begin 2024 is ingegaan, en die het kabinet in Q1 2025 wil intrekken. Dit zorgt voor veel onzekerheid. Voor statushouders die verplicht gehuisvest moeten worden, neemt de druk toe om voor tijdelijke oplossingen te kiezen, wat nog niet is uitgewerkt en betekent dat er daarna alsnog vervolghuisvesting moet worden geboden. Parallel wordt gewerkt aan een regionale aanpak Dakloosheid, waarbij we samen met en in de regio sturen op het toevoegen van extra woon- en tijdelijke opvangplekken.

Toewijzingen
Met het initiatief van de gemeente om een verdeelbesluit te maken wordt invulling gegeven aan de verdeling van sociaal woningzoekenden aan beschikbare sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. De monitor huisvesting kwetsbare doelgroepen (Monitor Wonen - Thuis voor iedereen - Utrecht) laat via een dashboard de verdeling zien. De monitor wordt 2x per jaar bijgewerkt. In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 wordt toelichting gegeven hoe het aantal toegewezen woonplekken aan kwetsbare doelgroepen zich verhoudt tot het percentage.



De volgende halfjaarrapportage sturen we u na het zomerreces van 2025. Het programma loopt van 2024-2026 (effectief einde 2025). Met onze ervaringen van dit programma denken we na over effectieve manieren om sociale huisvesting te blijven stimuleren.

Voor nu hopen wij u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Meer informatie
- Bijlage 1 - GEHEIM Panden overwogen binnen trede 4
- Bijlage 2 - GEHEIM Locaties tijdelijk wonen december 2024
- Bijlage 3 - Locaties tijdelijk wonen december 2024 (openbare versie)

Bijlage 3 - Locatielijst tijdelijk wonen december 2024

LOCATIE	LOCATIEKENMERKEN	STAND VAN ZAKEN ONTWIKKELLOCATIES DECEMBER 2024	AANTAL	OPLEVERING	PROGRAMMA	exploitatie termijn
Pagelaan	Toekomstige gebiedsontwikkeling, nu geen definitieve ontwikkeling mogelijk ivm geluid A12	Woningen zijn in vierde kwartaal van 2024 opgeleverd.	280	2024	Het plan bestaat uit 280 sociale huurwoningen (260 van 27 m2 en 40 van 54 m2); 30% van de woningen zal worden verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2022 € 442,46); 30% van de woningen wordt geoormerkt voor de volgende bijzondere doelgroepen: jonge uitstroom uit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (MO/BW) specifiek onder de 23 jaar, jonge statushouders en andere jongvolwassenen (uitstroom uit jeugdhulp met verblijf en voormalig dak- of thuisloze jongeren). De overige 70% is bestemd voor een mix van studenten en starters.	10 jaar
Befu terrein	Toekomstige gebiedsontwikkeling, nu geen definitieve ontwikkeling mogelijk ivm geluid A12	Woningen zijn in vierde kwartaal van 2024 opgeleverd.	135	2024	135 (waarvan 32 voor statushouders, 8 voor uitstroom MO en 95 voor reguliere sociale huur).	10 jaar
Wetering Zuid	Twee aaneengesloten kavels op bedrijventerrein de Wetering Zuid	Project is vertraagd door meerdere gebeurtenissen. Zo wordt door Cazas meegedaan met de mini-tender van Aedes waardoor de aanbesteding iets langer duurt, als de bouwer bekend is dan kan de vergunning ingediend worden. De bouwer wacht vervolgens eerst tot de vergunning definitief is geworden en ook speelt de energieaansluiting een rol. Oplevering wordt nu voorzien voor eind 2026.	162	2026	129 tot 142 studio's in het sociale segment van 25 m2 tot 30 m2 bvo; 20 tweekamerappartementen in het sociale segment van 50 m2 bvo; waarbij 30% van de woningen onder a. en b. zijn bedoeld voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen; een collectieve ruimte; 83 (auto)parkeerplekken; een overdekte fietsparkeervoorzieningen voor 360 fietsen.	15 jaar
Tussen de Rails	Toekomstige ontwikkeling Knooppunt Lunetten Koningsweg	Het SpvE is in september in de raad vastgesteld. Het SpvE biedt ruimte aan tijdelijke woningbouw (maximaal 10 jaar) op de locatie naast station Lunetten. Het Rijk en het COA zijn bij het project betrokken middels verlening van subsidies en ook de provincie is betokken met als basis de afspraken binnen de Regio deal inzake tijdelijk wonen. Vanwege uitkomst van onderzoeken (flora/fauna) en complexiteit bij de aanlevering van grote aantallen woningen door aannemers is het project vertraagd naar 2027.	450	2026	Ontwikkeling en realisatie van een gemengd gebied voor een periode van 10 – 15 jaar. Waarvan circa 450 woningen (waarvan 70% reguliere sociale huur, 30% voor aandachtsgroepen). Voor het werk- en culturele programma is 6.400 m2 bvo gereserveerd.	10 jaar met mogelijk uitloop naar 15 jaar
't Goylaan 1-7	Bestaand kantoorpand aan 't Goylaan	Project is opleverd in vierde kwartaal 2024.	56	2024	17 twee kamer-studio's en 39 drie kamerstudios; allen sociale huur	10 jaar
Het Nieuwe Zandpad	Braakliggende strook tussen Einsteindreef en de RWZI. Rekening houden met tankstation, evt geurcirkel RWZI en geluid Einsteindreef /Marnixlaan.	Haalbaarheidsonderzoek is in tweede helft van 2024 voortvarend opgepakt. Corporatie heeft aangegeven bedenkingen te hebben bij het aantal woningen in relatie tot de sekswerkvergunning en daarnaast ten aanzien van de financiele impact de resultaten van TDR begin 2025 af te willen wachten. Hierdoor vertraagd het project.	100 – 120	2026	NNB	10 jaar
		TOTAAL	1183 - 1203			

AFGEVALLEN LOCATIES	LOCATIEKENMERKEN	STAND VAN ZAKEN DECEMBER 2024
De Wiel Leidsche Rijn	Bouwveld in gebiedsontwikkeling Leeuwesteyn met hindercontouren.	Onderzoek naar de haalbaarheid van tijdelijke woningbouw is verkend en doorgerekend. Op grond van gezondheidswetgeving, -beleid en -risico is in november besloten om de verkenning te stoppen en in te zetten op permanent programma.
P+R Overvecht	Toekomstige ontwikkeling knooppunt Overvecht; is nu een gratis P+R terrein.	Haalbaarheidsstudie is gereed. Ontwikkeling tijdelijke woningbouw is gestopt n.a.v. marktconsultatie. Het versneld oppakken van permanente ontwikkeling wordt hier gezien als kansrijker.
Merwedekanaalzone deelgebied 5	Toekomstige gebiedsontwikkeling, terrein ligt nu braak. Beschikbaarheid afhankelijk van fasering, uitruil locaties en bereidheid van marktpartij om nu al mee te werken. Haalbaarheid wordt nader onderzocht.	De ruimte die aanvankelijk beschikbaar was, is nodig t.b.v. de permanente ontwikkeling; de buurtbatterij voor de WKO, tijdelijk parkeren en werkterrein. De ruimte die resteerde was zo klein dat hier geen rendabel plan op te ontwikkelen was. Verder is in de MER en Omgevingsvisie het woningaantal gemaximeerd; tijdelijke woningbouw heeft hier invloed op. Toch tot ontwikkeling brengen heeft een negatief effect op de permanente ontwikkeling. De locatie is inmiddels ook aangemeld t.b.v. bijdrage start bouwimpuls.
Kruisvaartkwartier	Braakliggende terreinen. Voor de gebiedsontwikkeling zijn er contractuele afspraken gemaakt met de grondeigenaar. Deze openbreken kan leiden tot vertraging in de gebiedsontwikkeling.	Permanente ontwikkeling loopt door. Tijdelijke woningen zijn hier nu geen mogelijkheid omdat dit ten koste gaat van de permanente ontwikkeling.
Papendorp en Groenewoud	Bouwrijp en braakliggende terreinen in afwachting van gebiedsontwikkeling	Voor de gebiedsontwikkeling zijn er contractuele afspraken gemaakt met de grondeigenaar. Deze openbreken kan leiden tot vertraging in de gebiedsontwikkeling.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Joeri van der Lee	**Datum**	24 januari 2025
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	13060613
E-mail	Joeri.van.der.lee@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties hebben samen de taak om te zorgen voor passende huisvesting en ondersteuning van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen omvatten mensen die kwetsbaar zijn vanwege sociale, economische of fysieke omstandigheden, zoals o.a. statushouders, dak- en thuislozen, en personen met een zorgvraag. Voor deze doelgroepen is toegang tot passende huisvesting een basisvoorwaarde voor een stabiel leven.
In lijn met uw motie ‘Meer woningen voor kwetsbare Utrechters’ hebben wij eind 2023 het verdeelbesluit voor 2024 vastgesteld: het reserveren van 1.182 woonplekken in de stad voor deze kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dat was de eerste keer dat de opgave in absolute aantallen is uitgedrukt en waarbij we met onze partners (al lerend) toewerken naar een vernieuwde samenwerkingsvorm. Via deze brief deze raadsbrief informeren we u over het te verwachten resultaat over geheel 2024 en kijken we vooruit naar de aantallen en de verdeling van het woningaanbod voor deze doelgroepen in 2025. Met het nemen van een verdeelbesluit zijn we er nog niet. We sluiten af met een aantal vervolgstappen die we voor ons zien.

Resultaat 2024
In de kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024 (10 september 2024) bent u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken rondom de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dit ging over de periode tot medio 2024. Daarin hebben we ook een eerste verwachting uitgesproken over de beperkte voortgang die we hierop boeken. We zien op basis van de cijfers tot en met oktober dat ongeveer 56% van de opgave uit de jaarcyclus is gehaald. In november en december zal een kleine inhaalslag kunnen plaatsvinden (mede door o.a. de oplevering van het tijdelijk woonproject Pagelaan en Befu), maar dat zal niet genoeg zijn om het gehele aantal uit het verdeelbesluit 2024 te halen. Naar schatting zal de realisatiegraad van de 1.182 over het hele jaar tussen de 70%-80% zitten. Dat weten we medio februari definitief.

Terugkijkend is er een aantal verklaringen voor het niet halen van de 1.182. In de eerste 10 maanden van 2024 zijn er 2.230 woningen in Woningnet vrijgekomen (in 2023 waren dat 2.170 woningen). Vanuit de nieuwe samenwerking hebben we meer inzicht gekregen in de aanbodkant. Het blijkt dat de vrijkomende woningen om een aantal redenen niet allemaal beschikbaar zijn voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Van het aantal vrijkomende woningen vallen woningen af omdat deze qua woninggrootte niet passen, de huurprijs te hoog is voor de doelgroep en/of omdat in een aantal complexen omwille van de leefbaarheid een andere keuzen is gemaakt. Het werkelijk aantal woningen dat in aanmerking komt voor de doelgroep ligt daarmee lager dan het aantal mutaties dat op eerste gezicht vanuit de Woningnet rapportages naar voren komt.

Tegelijk is afgelopen jaar, met name in de periode vanaf september, is ook gekeken naar nieuwe manieren van wonen om zo de opgave te behalen. Denk onder andere aan woningdelen, zodat er op korte termijn meer woonplekken beschikbaar komen. Er komt dan weliswaar een ander deel van de woningvoorraad in beeld, maar dat vraagt tegelijkertijd ook meer van ons (extra inzet community building, het welzijnswerk in de wijk, etc.) en capaciteit van zorgpartners in de begeleiding nu, en voor de beheerfase in de toekomst. De (organisatorische) aanpassingen die hiervoor nodig zijn, waren niet mogelijk in het laatste deel van dit jaar. Op deze keten komen we later in deze brief terug.

Provinciaal toezicht
Het niet halen van de doelstelling is niet zonder gevolgen, niet alleen voor woningzoekenden van bijv. Beter Wonen, maar met name vanuit de groep waartoe we een wettelijke plicht hebben om in woonruimte te voorzien. Eerder is vanwege de achterlopende realisatie van de huisvesting van statushouders het toezicht door de provinciale toezichthouder verscherpt en op 1 juli 2024 van trede 2 naar trede 3 ('actief toezicht') gegaan. Inmiddels weten we dat er voldoende woningen zijn geleverd in de 2e helft van 2024, waardoor we nu in trede 3 blijven. Wel is er een achterstand van 318 te huisvesten personen. Bij trede 3 verwacht de provinciale toezichthouder een verbeterplan met als doel om alsnog het aantal benodigde woonplekken te realiseren, zowel conform de nieuwe taakstelling voor de 1e helft van 2025 (369 personen) als het inhalen van de achterstand van 2024 (318 personen). Hierin nemen we de ambitie op om in geheel 2025 de taakstellingen te behalen en ruim 50% van de achterstand in te halen, zodat we in trede 3 blijven en een begin maken met het inlopen van de achterstand. Op 1 juli 2025 en 1 januari 2026 beoordeelt de provincie opnieuw in welke trede de gemeente Utrecht wordt geplaatst.

Analyse 2025
Voor 2025 is de huisvestingsbehoefte van kwetsbare en bijzondere doelgroepen scherper in beeld gebracht. Er is sprake van een toenemende vraag naar huisvesting voor kwetsbare groepen, terwijl het woningaanbod licht daalt ten opzichte van 2024. De mismatch tussen vraag en aanbod heeft gevolgen voor kwetsbare groepen, reguliere woningzoekenden en de balans daartussen.

Tabel 1 prognose vraagzijde 2025

Doelgroep	Behoefteprognose in aantal woningen
Cliënten van aangesloten partijen bij Beter Wonen	1.028
Statushouders	600 (1.020 personen)
Urgenten met beschikking	82
Slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	45-54
Citydeal	12
Doorstroom na tijdelijkheid	49
Urgent woningzoekenden na detentie met een lichte hulpvraag	45

Kwetsbare jongvolwassenen	N.t.b.[1]
Totaal	**1.860 -1.870**

Daarbij is ook behoefte is scherper in beeld gebracht ten opzichte van voorgaande jaren. In 2025 komen er naar verwachting zo'n 2.750 sociale huurwoningen beschikbaar. Voor 2025 verwachten we ca. 2.500 mutaties in sociale huurwoningen[2], en zien aanvullend nog ca. 250 woningen toegevoegd worden. Onderstaande tabellen 2 en 3 laten dat zien. De werkwijze bij het maken van deze prognose is opgenomen in de bijlage (Oplevernotitie jaarcyclus 2025).

Tabel 2 Regulier woningaanbod 2025

Regulier woningaanbod 2025	Aantal sociale huurwoningen	Opmerkingen
Mutaties Woningnet	2.124	
Nieuwbouw:		
Bo-Ex (Rijnvliet fase 5)	57	
Bo-Ex (Leidsche Rijn E5)	49	Seniorenwoningen (55+)
Woonin (Omloop / Laan van Chartroise)	78	Tussenvoorziening en Leger des Heils
Woonin (Defensieterrein)	140	Leger des Heils en Singelzicht
Woonin (Pijlsweerd)	52	Exodus en Tussenvoorziening
Totaal regulier	**2.500 mutaties**	

Tabel 3 Aanvullend woningaanbod 2025

Aanv. woningaanbod 2025	Aantal woningen	Opmerkingen
SSH (Goeie Buur)	50	
Cazas Wonen (Flexwoningen Wetering-Zuid)	162	Leger des Heils en Abrona
Particulier (Eendrachtlaan)	40	Verhuringen via WoningNet, geen afspraken over aandachtsgroepen
Totaal aanvullend woningaanbod	**250**	

Verdeelbesluit 2025, concrete uitwerking van dit collegebesluit in aantallen
Woonruimteverdeling is een kerntaak van de overheid, waarvan wij als Utrecht ons deel uitvoeren. Daarbij gaat het om het zo eerlijk mogelijk verdelen van schaarse woningen en woonplekken die de Utrechtse corporaties bouwen, verhuren en onderhouden. De regels hiervoor zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening en op basis daarvan worden woningen via Woningnet te huur aangeboden. Sommige woningzoekenden hebben echter dringend huisvesting nodig, bijvoorbeeld Utrechters die dakloos dreigen te worden, vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders), of slachtoffers van huiselijk geweld. Deze groep woningzoekenden wordt via zgn. bemiddeling direct een woning aangeboden.

Er zijn meer woningzoekenden dan woonplekken. In de samenwerkingsafspraken met corporaties is afgesproken om 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen, waarbij een koppeling is gelegd actuele omstandigheden zoals ook in de

[1] De totale huisvestingsbehoefte van kwetsbare jongvolwassenen is nog niet goed in beeld en is lastig om goed in beeld te krijgen. Complicerende factor is dat deze groep verspreid onderdeel uitmaakt van de meeste (zo niet alle) bovenstaande kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Jaarlijks proberen we de behoefte van alle doelgroepen beter in beeld te krijgen als onderdeel van de jaarcyclus.

[2] Het te verwachten aanbod aan sociale huurwoningen in 2025 varieert, door kenmerken als het kamertal of een seniorenlabel, in geschiktheid voor bijzondere doelgroepen.

Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment (april 2023) is aangegeven. In de lijn van de moties 110 en 130 is ook dit jaar sprake van een hogere toewijzing aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

Het aanhoudende tekort aan betaalbare sociale huurwoningen gaf aanleiding om als partners samen te werken binnen een jaarcyclus met als doel om steeds helderheid te creëren over de gezamenlijke opgave en het maken van navolgbare, transparante en gedragen keuzen in de schaarste en daarbij ook naar de best mogelijke benutting van de beschikbare woningen te kijken. Om tot een heldere gedeelde opgave te komen is in een gezamenlijk team die alle partners vertegenwoordigen de verwachte huisvestingsbehoefte van kwetsbare en bijzondere doelgroepen en een prognose van het vrijkomend passend woningaanbod in beeld gebracht. De gevolgen van de mismatch tussen vraag en aanbod zijn groot voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen, regulier woningzoekenden en de balans daartussen. Deze consequenties zijn ook zichtbaar gemaakt.

Op basis van onze prognoses die hierboven zijn weergegeven komen in 2025 naar verwachting zo'n 2.750 sociale huurwoningen beschikbaar. Via het verdeelbesluit stellen we 1.235 woonplekken voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen beschikbaar. Het verdeelbesluit kent vervolgens een onderverdeling tussen de doelgroepen. Dat leidt tot de volgende verdeling:

Tabel 4 verdeelbesluit 2025

Doelgroep	aantal woonplekken 2025
Statushouders	550
Beter Wonen (excl. slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel)	403
Goeie Buur (jongvolwassene)	50
Zelfzoekers met urgentie[3] • Urgenten met een beschikking • Uitstroom opvang slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	 82 50
Doorbraaktafels • Pilot Wonen na detentie • City Deal	 8 12
Doorstroom na tijdelijkheid (tijdelijke woonconcepten) • Goeie Buur (uitstroom) • Onder de Pannen • Kamers met aandacht • Corporatiehotel	80
Totaal	**1.235 woonplekken**

Samenwerking met partners, meer regie op de keten
Wat hebben we geleerd en nemen we mee? Afgelopen jaar hebben we meer inzicht gekregen in de kwaliteit van de beschikbaar komende woningen. Niet alle woningen die vrijkomen kunnen worden aangewend voor het verdeelbesluit. Daarnaast geldt dat woningen niet gelijkmatig beschikbaar komen. Dat leidt tot een aantal lessons learned. Naast scherper inzicht in de beschikbare voorraad is een belangrijke les uit 2024 is dat pieken, omdat er in een bepaalde periode meer woningen beschikbaar komen (bij. uit nieuwbouw) of versnellingsmomenten bij achterblijvende realisatie, de

[3] Worden geen onderdeel van onze vraag aan de corporaties, zie vervolg. Deze groep woningzoekenden zoekt zelf huisvesting via Woningnet

uitvoerbaarheid in de keten onder druk zet. We streven in 2025 naar een duurzaam hoger aantal huisvestingen per maand.

In de keten van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen zijn veel organisaties betrokken. Bijvoorbeeld op het gebied van matching (Het Vierde Huis), wonen en leefbaarheid (woningcorporaties), werk en inkomen (begeleiding bij inburgering, verstrekken uitkeringen, financiële ontzorgtaak, overbruggingskrediet etc.) en het sociaal domein (begeleiding door statushouders van Vluchtelingenwerk, het buurtteam, jeugdhulp of MOBW partijen die begeleiding bieden, of juist partijen die zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurt zoals de sociaal makelaarsorganisatie). Het realiseren van de opdracht in 2025 vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Het gaat immers over een keten die samen moet werken in plaats van naast elkaar de eigen taak uitvoeren. Zo is het voor een organisatie als Vluchtelingenwerk lastiger om extra vrijwilligers op te roepen als er een piek in het vrijkomend aanbod van woonplekken ontstaat. Voor komend jaar zetten we daarom in op interne- en externe ketenregie, met als doel de organisatie zo in te richten dat op de gehele opgave gestuurd kan worden. Met een duurzaam hoger aantal huisvestingen per maand voorkomen we piek- of versnellingsmomenten die vanuit het perspectief van capaciteit en bedrijfsvoering in tijden van schaarse financiële middelen onwenselijk is. Tegelijkertijd geven we hierbij de winstwaarschuwing dat onze huidige ondersteuningsstructuur voor het huisvesten van Utrechters in een kwetsbare positie op dit moment niet maximaal is ingeregeld op het voor 2025 gepresenteerde aantal van 1235 woningen. Mocht – in tegenstelling tot afgelopen jaar – dit verdeelbesluit door woningcorporaties worden gerealiseerd, dan bestaat er een risico dat hulp aan bewoners die vanuit een kwetsbare positie instromen later start, er mogelijk wachttijden ontstaan of begeleiding minder intensief zal zijn. Daarmee gebeurt er niet niks. Ook corporaties hebben een taak in het sociaal beheer in complexen, zeker als het om gemengd wonen gaat.

Vervolg
Het verdeelbesluit 2025 legt concrete aantallen vast om samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties en zorginstellingen, beter te laten plannen en maatwerk toe te passen zodat zij de aantallen uit het verdeelbesluit ook kunnen realiseren. Het verdeelbesluit is niet alleen een opdracht aan corporaties, maar aan alle partijen met wie we samenwerken op het woonzorgvraagstuk, ook onszelf. Om op duurzaam hoger tempo huisvesting te realiseren, worden wederkerige afspraken met STUW-corporaties en zorgpartners gemaakt en vastgelegd. Dat proces is gestart en hierover zullen we u uiterlijk in Q2 nader informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4483
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	10
Titel	Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting 2026 AVU
ID	4703
Behandelend ambtenaar	Anneke Buijze
Telefoon	0639276829
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Schilderman
Beleidsveld	Circulaire Economie
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub i: Raadsvoorstel over de Wet gemeenschappelijke regeling.
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	6 februari 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**13 maart 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting AVU 2026

Beleidsveld	Circulaire economie
Organisatieonderdeel	Stadsbedrijven
Opsteller	Anneke Buijze
Kenmerk	30105740
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 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 waarmee geen zienswijze op de programma- en productbegroting 2024 wordt ingediend en waarin de raad aangeeft:
   a. het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid;
   b. dat de begroting van AVU voor 2026 realistisch is.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
In de ter vaststelling voorliggende brief geeft uw raad het Dagelijks Bestuur van Afvalverwijdering Utrecht (AVU) aan dat ze wel eens is met het door AVU gevoerde beleid, financiën en proces. De raad waardeert de wendbaarheid die AVU laat zien nu er veel veranderingen plaatsvinden in de afvalsector.

Context
Aanleiding
De gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) heeft op 14 januari 2025 aan uw raad de ontwerp programma- en productbegroting 2026 toegestuurd. Tot en met 1 mei kunnen de raden van de deelnemende gemeenten hun zienswijzen indienen op de door het Dagelijks Bestuur voorlopig vastgestelde programma- en productbegroting 2026.

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.
De Programma en productbegroting is op 14 januari toegestuurd. De termijn om een zienswijze in te dienen is 12 weken, volgens artikel 35 lid 1 Wgr. De uiterste termijn waarop gemeenteraden hun zienswijzen bij AVU kunnen indienen is 1 mei 2025. AVU voldoet hiermee aan de gestelde termijnen en heeft voldoende tijd geboden om een zienswijze in te dienen.

Beslistermijn
Het besluit moet voor 1 mei 2025 genomen worden, zodat AVU dit kan agenderen voor de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 28 mei 2025.

Beoogd effect
De zienswijze van uw raad wordt betrokken bij de vaststelling van de programma- en productbegroting 2026 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 waarmee geen zienswijze op de programma- en productbegroting 2024 wordt ingediend en waarin de raad aangeeft: a. het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid; b. dat de begroting van AVU voor 2026 realistisch is.
Argumenten	
1.1	Over het gevoerde beleid zijn geen opmerkingen.
	AVU is een beleidsarme organisatie die geen beleid ontwikkelt. De kaders zijn daarom beperkt en afgebakend. AVU adviseert gemeenten over beleidsmatige vraagstukken en vertegenwoordigt onze belangen naar contractpartners. Daarmee is AVU nog niet beleidsvormend voor de gemeenten. AVU bevindt zich in een werkveld waar veel veranderingen gaande zijn, zoals het terugtrekken van private inzamelaars uit de markt. In de begrotingstekst laat AVU zien dat ze hierop anticipeert en zich zo wil positioneren om van toegevoegde waarde te blijven voor de deelnemende gemeenten. AVU blijft hier de komende tijd ook aan werken.

1.2	De begroting van AVU voor 2026 is realistisch.
	De begroting wordt opgesteld op basis van kosten die in 2026 te verwachten zijn voor de taken die aan AVU overgedragen zijn. AVU heeft als kerntaak het beheren van de inzamel- en verwerkingscontracten van de deelnemende gemeenten. In de zienswijzebrief als reactie op de begroting 2025 en begrotingswijziging 2024 is AVU verzocht te komen met bezuinigingsvoorstellen. In de begroting legt de AVU uit dat de verwerkingstarieven en de aangeleverde hoeveelheden afval voor 98,7% de totale kosten bepalen. De verwerkingstarieven liggen vast gedurende de looptijd van de contracten. De overige 1,3% van de kosten van de AVU bestaan uit andere kosten, zoals personeelskosten. De hele AVU organisatie bestaat uit slechts 3 fte personeel. Hier kan niet extra op gekort worden zonder dat de primaire taken van AVU (aanbesteden afval/grondstoffenstromen) in het geding komen. De grootste posten zijn niet beïnvloedbaar door de AVU maar alleen door de deelnemende gemeenten en betreffen afvalverwerkingskosten. De begroting is daardoor slechts in beperkte mate beïnvloedbaar. De contracten voor onze grootste afvalstromen, (grof) restafval en gft, lopen op 31 december 2026 af. AVU is tijdig gestart met inventarisatie van de mogelijkheden om de verschillende afvalstromen bij verwerkers onder te brengen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Mogelijk kan een rechtszaak over lachgas leiden tot een begrotingswijziging of afrekening voor de verwerking van lachgascilinders uit restafval.
	Schadevergoeding als gevolg van schade door lachgascilinders in het afval en kosten voor het verwijderen van lachgascilinders uit het afval zijn nog onbekend. Sinds het landelijke lachgasverbod in werking is getreden, ervaren wij dat er lachgascilinders in ons restafval zitten. Dat brengt extra kosten met zich mee bij de verwerking. Echter, de gesprekken hierover worden nog gevoerd tussen AVU en de verwerker. Bovendien is er nog geen duidelijkheid over wie aansprakelijk is voor de gevolgen van het landelijke lachgasverbod. AVU vertegenwoordigt daarom de Utrechtse gemeenten in de bodemprocedure tegen de staat, die vanuit de branchevereniging Nederlandse Vereniging voor Reinigingsdiensten (NVRD) georganiseerd wordt. Hiermee wordt de Staat aansprakelijk gesteld voor de schade en kosten die gemeenten maken als gevolg van het landelijke lachgasverbod. Het is niet zeker wanneer er uitspraak zal zijn in deze zaak, en ook de uitkomst is onzeker. Het is dus mogelijk dat als deze zaak door de NVRD verloren wordt, AVU alsnog de kosten voor de lachgascilinders in het afval moet betalen. In dat geval zal dit mogelijk leiden tot een begrotingswijziging, of er zal een afrekening volgen. Het is voor AVU niet mogelijk om hier in de begroting al rekening mee te houden.

Financiën

De in de begroting geraamde hoeveelheden te leveren afvalstoffen in 2026 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 zienswijzebrief ontwerp programma- en productbegroting 2026 verzonden aan het Dagelijks Bestuur van de AVU.
- De begroting en de zienswijzen worden besproken in het Algemeen Bestuur van de AVU. De wijze waarop de zienswijzen bij de begroting worden betrokken wordt direct na de behandeling ervan aan de gemeenteraden medegedeeld door AVU.

Communicatie
Er is niet in aanvullende communicatie voorzien.

Niet referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft in het kader van de Wet gemeenschappelijke regeling (artikel 1:2 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Zienswijzebrief programma- en productbegroting AVU 2026

Bijlagen informatief
- Aanbiedingsbrief bij de ontwerpbegroting 2026
- AVU ontwerpbegroting 2026

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

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Afvalverwijdering Utrecht
F. van Dijk
Postbus 3250
3760 DG SOEST

Behandeld door	Anneke Buijze	**Datum**	volgt
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	30105741
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijzebrief begroting AVU 2026
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van	14 januari 2025	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Beste heer van Dijk,

Per brief van 14 januari 2025 heeft de secretaris van AVU ons de Programma en productbegroting 2026 toegestuurd. Met deze brief reageren wij hierop.

Beleid
AVU is een kleine bureau-organisatie die organiseert dat het afval van 25 Utrechtse gemeenten wordt afgevoerd en verwerkt. AVU voert dus alleen deze taak uit, en vormt zelf geen beleid. Er zijn geen beleidsmatige ontwikkelingen die van invloed zijn op de programma- en productbegroting. In de begroting spreekt u wel over de AVU als platform voor de gemeenten. Het is goed dat de AVU vooruitkijkt en zich positioneert om van toegevoegde waarde te blijven voor de deelnemende gemeenten, in een werkveld waar we grote veranderingen op ons af zien komen. Wij zijn ons ervan bewust dat de ambities die wij hebben op duurzaamheid, kwaliteit en circulariteit van ingezamelde grondstoffen niet als gemeente individueel te behalen zijn. Wij zien daarom ook de toegevoegde waarde om in AVU-verband op de huidige provinciebrede schaal samen te werken en zo in te spelen op de ontwikkelingen in de afval- en grondstofketen.

Financieel
Ten aanzien van het financiële aspect van de programma- en productbegroting hebben we geen opmerkingen. AVU heeft als kerntaak het beheren van de inzamel- en verwerkingscontracten van de deelnemende de gemeenten. In de zienswijzebrief als reactie op de begroting 2025 en begrotingswijziging 2024 hebben wij u verzocht te komen met bezuinigingsvoorstellen. In uw begroting legt u uit dat de AVU een organisatie is met een zeer lage overhead (1,3%) ten opzichte van de totale begroting. De hele AVU organisatie bestaat uit slechts 3 fte personeel. Hier kan niet extra op gekort worden zonder dat de primaire taken van AVU (aanbesteden afval/grondstoffenstromen) in het geding komen. De grootste posten zijn niet beïnvloedbaar door de AVU maar alleen door de deelnemende gemeenten en betreffen afvalverwerkingskosten.

Wij herkennen dit en stimuleren onze inwoners daarom om afval zo veel mogelijk te scheiden middels Het Nieuwe Inzamelen. Een volgende stap daarbij is het uitbreiden van de mogelijkheden om gfe in te zamelen. Dit zal ons verder helpen om het aandeel restafval, en daarmee de totale verwerkingskosten verder terug te brengen.

De markt voor de verwerking van deze afvalstromen is krap. AVU is tijdig gestart met het inventariseren van de mogelijkheden voor het in de markt zetten van onze afvalstromen, waarbij ze het onderwerp duurzaamheid niet uit het oog verliest. Dat waarderen we. Vooral omdat ontwikkelingen zich rap opvolgen, laat AVU ook zien dat ze zich wendbaar kan opstellen.

Hoogachtend,
Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,
Miguel Israel

de voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

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

Soest, 8 januari 2025

Aanbiedingsbrief bij de ontwerpbegroting 2026

Geachte leden van de Raad,

Uitvoering gevend aan de artikelen 34 en 35 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, bieden wij u de ontwerpbegroting 2026 aan. Deze is door het Dagelijks Bestuur op 8 januari 2025 voorlopig vastgesteld, waarna de raden van de deelnemende gemeenten in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Wij verzoeken u uw zienswijzen voor 1 mei 2025 schriftelijk en ter attentie van het Algemeen Bestuur van de AVU in te dienen, of aan te geven dat u geen zienswijzen indient.

Begrotingsgegevens
In de ontwerpbegroting 2026 is uitgegaan van de afvalhoeveelheden[1] die in de begroting 2025 zijn opgenomen. Hierbij is wel gekeken of deze in lijn liggen met de werkelijke hoeveelheden van 2024. Omdat de ontwerpbegroting 2026 al in oktober 2024 wordt 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 begroting in het Dagelijks Bestuur, voorafgaand aan de definitieve vaststelling door het Algemeen Bestuur, - voor de begroting 2026 is dit op 28 mei 2025 -, 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.
De tarieven voor de verwijdering en de verwerking van afval zijn langjarig in contracten vastgelegd, er vindt alleen een jaarlijkse indexatie plaats. Op het verbranden van restafval geldt van Rijkswege een extra heffing per ton, de afvalstoffenbelasting. Deze stijgt jaarlijks met als doel de hoeveelheid afval die wordt verbrand terug te dringen. In 2026 moet voor het eerst CO_2-heffing worden betaald over de per ton verbrand afval uitgestoten hoeveelheid CO_2. Deze heffing, - ook opgelegd door de Rijksoverheid -, bedraagt in 2026 enkele euro's, maar loopt richting 2030 snel op. De beide heffingen leiden aldus tot een hoger begrotingstotaal voor 2026 in vergelijking met 2024 en 2025.

Inhoudelijk
In de begroting zelf zijn in een apart hoofdstuk "Uitgangspunten Programma- en Productbegroting" de uitgangspunten verwoord, waarnaar wij u graag verwijzen. 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. Belangrijk om te melden is dat afwijkingen tussen de begrote en de werkelijke hoeveelheden van 2 á 3% normaal zijn. Hoewel er door alle gemeenten wel naar wordt gestreefd, is gemiddeld genomen nog geen scherpe daling van de hoeveelheid restafval ingezet. Ook voor wat betreft het gft-afval zijn de hoeveelheden redelijk stabiel. Afwijkingen als gevolg van

[1] Waar over hoeveelheid wordt gesproken in deze aanbiedingsbrief, betreft het tonnage, geen volume.

weersomstandigheden kunnen 5 á 10% van de jaarlijkse hoeveelheid gft-afval tussen opeenvolgende jaren belopen, die zijn echter niet te voorspellen.
De hoeveelheid ingezameld verpakkingsglas lijkt zich na een aanvankelijke daling in de achterliggende jaren enigszins te stabiliseren. Sorteerproeven uit 2023 wijzen echter uit dat 4% van het aangeboden restafval verpakkingsglas is, glas dat in de glasbak terecht hoort te komen. Verbetering is hier nog mogelijk.
De hoeveelheid ingezameld oud papier en karton blijft licht dalen. Er worden er gestaag minder kranten en tijdschriften gelezen en er worden ook steeds minder reclamefolders verspreid, waarmee een deel van de daling is verklaard. Daarnaast neemt als gevolg van het internet-winkelen het aantal kartonnen verpakkingen toe. Dat betekent dat het gemiddelde volumegewicht van het oud papier en karton afneemt, hetgeen zich ook vertaalt in een daling van de hoeveelheid.
Glas en oud papier en karton zijn zogenaamde opbrengsten-stromen, - de afnemers betalen een vergoeding per ton. 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 marktopbrengst eind 2024 beweegt zich tussen € 80 en € 85 per ton. De uiteindelijke opbrengst is afhankelijk van zowel de hoeveelheid ingezameld oud papier en karton en de marktopbrengst per ton. Een lagere hoeveelheid tegen een lagere marktopbrengst werkt dubbel negatief door, terwijl een hogere hoeveelheid tegen een hogere marktopbrengst dubbel positief doorwerkt (en alle nuances hiertussen). Voorspellingen blijven altijd moeilijk waardoor de AVU ook voor 2026 conservatief blijft ramen, momenteel met een papierprijs van € 50,00 per ton, waarbij voor veel gemeenten een positieve netto-papieropbrengst (opbrengsten - kosten) in 2026 kan worden opgetekend.
Voor het begrotingsjaar 2026 blijven de beheerkosten (kosten voor het AVU-bureau) voor wat betreft de opzet in lijn met de voorgaande jaren. De lichte stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de personele kosten als gevolg van Cao-afspraken en de stijging van de accountantskosten.

Kostenbesparingen
Het jaar 2026 wordt voor veel gemeenten een financiële uitdaging. Daarom wordt in de begroting 2026 aandacht besteed aan kostenbesparing. De AVU-kosten betreffen voor 98,7% de contracten voor de verwijdering en de verwerking van het afval en de grondstoffen en voor 1,3% de AVU-organisatie zelf. Besparingen op de contractkosten zijn daarom het meest effectief. In de contracten zijn de tarieven meerjarig vastgelegd, waardoor de enige te beïnvloeden variabelen de afvalhoeveelheden zijn. Restafval (ook grof) is de meest dure huishoudelijke afvalstroom om te verwerken. Dit komt voornamelijk door de afvalstoffenbelasting en de CO_2-heffing per ton, boven op de verwerkingstarieven. Gft-afval, glas, oud papier en karton en pmd worden goedkoper verwerkt, waardoor een toename van deze afval- en grondstofstromen ten laste van het restafval door betere afvalscheiding juist zou moeten worden nagestreefd. Afvalinzameling en afvalscheiding zijn autonoom gemeentelijk beleid. Mogelijke knoppen waaraan kan worden gedraaid zijn:

- Preventie middels voorlichtingscampagnes;
- Stimuleren van hergebruik via kringloop, repaircafé, tweedehandswinkel of andere initiatieven zoals een circulair ambachtscentrum;
- Sturing door drempelverhoging zoals omgekeerd inzamelen (grondstoffen huis aan huis, restafval wegbrengen naar een centraal inzamelpunt);
- Sturing met financiële prikkel door middel van diftar (betalen per aanbieding van restafval).

De meest effectieve manier om de hoeveelheid restafval te verminderen is het invoeren van een diftar-systeem. Hierbij zijn meerdere variaties mogelijk, afhankelijk van het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke voorkeuren. Een gemiddeld huishouden in de provincie Utrecht produceert 350 kg restafval per jaar, terwijl de VANG-doelstellingen in 2020 al voor een gemiddeld gezin ongeveer 220 kg beoogden. Uit landelijke cijfers[2] blijkt dat veel diftar-gemeenten de VANG-doelstellingen aantikken. Diftar is geen wondermiddel, wel behoort afhankelijk van de uitgangspositie waarin een gemeente zich bevindt

[2] Afvalstoffenheffing 2023 / Rijkswaterstaat Water, Verkeer en Leefomgeving, 2024.

een besparing van 20% - 25% op de hoeveelheid restafval tot de mogelijkheden.

Rekenvoorbeeld fictieve Gemeente Utrechts Groen

Aantal inwoners :	50.000	
Totaal restafval:	8.000 ton	
AVU-bijdrage per inwoner (2026)	€ 41	
Begrotingstarief restafval (2026):	€ 165	
Gewenste besparing op de AVU-bijdrage:	5%	Totaal: € 102.500

De gewenste besparing is te bereiken door de jaarlijkse hoeveelheid restafval met 620 ton restafval, - circa 8% -, te verminderen. Gegeven de landelijke resultaten en mogelijke maatregelen, is deze besparing te realiseren, bijvoorbeeld met de invoering van een diftarsysteem.

De maatregelen en de acties om de hoeveelheid restafval terug te dringen vragen afhankelijk van de huidige invulling van de afvalinzameling in de gemeente wel om een andere werkwijze waarbij investeringen zijn benodigd, maar daarnaast ook aanpassingen van de openbare ruimte, van de afvalinzameling en van gedrag van inwoners. Landelijke ervaringen leren wel dat de vaak incidentele investeringen opwegen tegen het structurele effect dat ermee wordt bereikt. In de toekomst zal het terugverdieneffect zelfs alleen maar toenemen door de forse stijging van de verwerkingskosten als gevolg van de sterk oplopende CO_2-heffing.
Kostenbesparingen die binnen de invloedsfeer van de AVU liggen, zijn beperkt tot de eisen die bij de aanbesteding van verwerkingscontracten kunnen worden gesteld. Ook hier betreft het voornamelijk de verwerkingscontracten voor het restafval. Bepalend voor de CO_2-uitstoot is de samenstelling van het restafval. Momenteel wordt onderzocht of voorscheiding van het restafval waarbij componenten met een hoge CO_2-bijdrage worden verwijderd voordat het restafval daadwerkelijk wordt verbrand, effectief is. Naast vermindering van de uitstoot en de CO_2-heffing, wordt als gevolg van een minder te verbranden hoeveelheid ook de te betalen afvalstoffenbelasting hierdoor minder.

Kadernota
Gezien het feit dat de AVU-begroting voor het grootste deel, - 98,7% -, wordt bepaald door hoeveelheden 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 ontwerpbegroting.

Financiële kaders
Een apart hoofdstuk “Uitgangspunten Programma- en Productbegroting” is gewijd aan de uitgangspunten welke zijn gehanteerd bij het opstellen van deze ontwerpbegroting. In hoofdstuk 2 van deze ontwerpbegroting voor 2026 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 met het toezenden van deze ontwerpbegroting 2026 op of omstreeks 15 januari 2025 voldaan.

Met deze ontwerpbegroting 2026 gaan wij ervan uit u een reëel inzicht te geven in de te verwachten financiële ontwikkelingen binnen de gemeenschappelijke regeling AVU.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

Was getekend

F.A. van Dijk,
Secretaris

AVU
Afval
Verwijdering
Utrecht

PROGRAMMA–
EN
PRODUCTBEGROTING 2026

Ontwerpbegroting

~~Vastgesteld~~ door het Algemeen Bestuur op 25 juni 2025

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Inhoudsopgave

Aanbieding 4
Leeswijzer 5
Inleiding 6
De AVU en de actuele afvalwereld 6
De AVU als aanbestedende dienst 7
De AVU als platform voor de gemeenten 9
De AVU in CirkelWaarde 9
De AVU voor kostenbesparing 10
Deel I: Programmabegroting 2026 13
Inleiding 13
Hoofdstuk 1: Programma's 14
Programma 1: Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft 14
Programma 2: Glas en Oud papier 16
Programma 3: Overhead 17
Hoofdstuk 2: Financieel beleid 18
§1. Omschrijving kosten en baten 18
§2. Meerjarenbegroting: Indexatie 19
§3. Meerjarenbegroting: Afvalstoffenbelasting en CO_2-heffing 19
§4. Meerjarenbegroting 2026-2029 21
§5. Geprognosticeerde balans 2026-2029 22
§6. 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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Uitgangspunten van de productbegroting 32
Hoofdstuk 2: 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 3: Beheerskosten 39
Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert.....40
Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik 40
Textiel.....40
Bijlagen.....41

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Aanbieding

Voor u ligt de begroting 2026 - 2029 van de Afvalverwijdering Utrecht. Deze geeft een getrouw beeld van de financiële verwachtingen bij de vastgestelde kaders. De omschreven hoofdtaak van de AVU - het organiseren van de verwijdering en de verwerking van de huishoudelijke afvalstoffen – wordt al jaren volgens een vaste blauwdruk uitgevoerd en is op hoofdlijnen niet aan grote veranderingen onderhevig. Dit heeft tot gevolg dat de kaders ook weinig veranderlijk zijn. Het grootste deel van de uitgaven - 98,7% -, 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. De beïnvloedbare uitgaven belopen zo’n 1,3%. Echter een groot gedeelte daarvan, - zo’n 80% -, bestaat uit loonkosten en vaste lasten, welke zonder ingrijpende gevolgen voor de kleine organisatie ook niet heel beïnvloedbaar zijn. Hierdoor kan beeld ontstaan dat de begrotingen door de jaren heen ook diezelfde onveranderlijkheid als de kaders zouden laten zien. Dat is ten dele waar.

De geopolitieke en de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren zorgden al voor oplopende loonkosten in de afvalbranche en hoge energietarieven. Heden leiden deze ook tot stagnatie van de afzet van gerecyclede grondstoffen. Het lijkt erop dat deze trend zich voortzet. Dit vertaalt zich via indexatie in hogere verwerkingstarieven voor afvalstoffen en lagere opbrengsten voor recyclebare grondstoffen. Fiscale, politiek-gestuurde maatregelen zullen de komende jaren zorgen voor fors oplopende heffingen op het verbranden van afval en op CO_2-uitstoot. Deze heffingen worden contractueel doorberekend en komen dan ook rechtstreeks ten laste van de verwerkingstarieven.

Bij het doen van uitspraken, aannames en schattingen op de middellange termijn om te komen tot een evenwichtige begroting voor 2026 worden alle ontwikkelingen meegenomen, voor zover deze bekend zijn of worden voorzien. De verwachting is dan ook dat de tarieven in de komende jaren zullen blijven stijgen, waarbij aangenomen wordt dat de belasting-component hiervan het leeuwendeel zal gaan uitmaken. Vermindering van de hoeveelheid te verbranden restafval en verbetering van de kwaliteit van de grondstofstromen blijven daarom de belangrijkste opdrachten voor de komende jaren.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Leeswijzer

Deel I omvat de Programmabegroting 2026. 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 2026, 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 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]. Met een kleine bureau-organisatie die “in een notendop gezegd”, de regeling uitvoert en organiseert dat het afval dat de gemeenten inzamelen op een verantwoorde wijze wordt afgevoerd en wordt verwerkt. In 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 actuele afvalwereld

De afvalsector staat de laatste jaren onder hoge druk. Geopolitieke ontwikkelingen in de afgelopen jaren leidden al tot hoge energiekosten die samen met toegenomen personele kosten de verwerkingstarieven flink deden stijgen. Desondanks is de afzet van gft-compost op een constant niveau en kunnen het ingezamelde verpakkingsglas en oud papier ook probleemloos als grondstoffen worden afgezet na sortering en bewerking. Actueel zijn met name afzetproblemen voor de pmd- en textielsectoren. Goedbedoelde Europese en nationale politieke initiatieven om te komen tot meer circulariteit van ingezamelde grondstoffen in 2030 lijken vooralsnog te stranden en wetgeving laat op zich wachten. De stok achter de deur ontbreekt waar het gaat om het nemen van verantwoordelijkheid door producenten. Met name plastic- en textielrecyclingbedrijven hebben moeite om het hoofd boven water te houden, meerdere zijn er al omgevallen. Bedrijven die vol goede intenties waren gericht op circulariteit. Of het nou gaat om het recyclen van plastic verpakkingen, of om de keten van gedragen kleding en textiel, het is van essentieel belang dat zowel op Europees als nationaal niveau de urgentie van deze problematiek wordt erkend. Gemeenten spelen hierbij een rol, bijvoorbeeld in het informeren van inwoners over het scheiden van plastic verpakkingen of over de noodzaak van de keuze voor kwaliteitskleding boven goedkope, snel geproduceerde troep. Een stijgende vraag naar gerecycled pmd en textiel zal de keten vervolgens een impuls geven en positieve effecten hebben tot en met de gemeentelijke inzameling. Factoren die deze vraag positief beïnvloeden zijn wetgeving, een betere kwaliteit van grondstoffen en de vraag naar producten waarin gerecyclede grondstoffen zijn verwerkt door de consumenten.

Wereldwijd zijn er initiatieven om te komen tot efficiënt grondstofgebruik en duurzame afvalverwerking. Deze ontwikkeling is cruciaal omdat wereldwijd de gemiddelde levensstandaard de komende decennia eerst zal toenemen. In de meer welvarende landen hebben we inmiddels geleerd dat meer welvaart eerst meer afval betekent, vooral het aantal kort-cyclische producten neemt toe. Er wordt overigens wel een punt bereikt in de welvaartsontwikkeling waarbij de hoeveelheid restafval zich stabiliseert, maar wereldwijd zal er dus in de komende periode eerst meer afval zijn. De vrees bestaat dat de lineaire economie die wereldwijd nog de boventoon voert, zal leiden tot tekorten aan grondstoffen. Het is daarom belangrijk dat er instrumenten worden ontwikkeld die ertoe leiden dat meer welvaart betekent dat er juist minder afval komt en dat

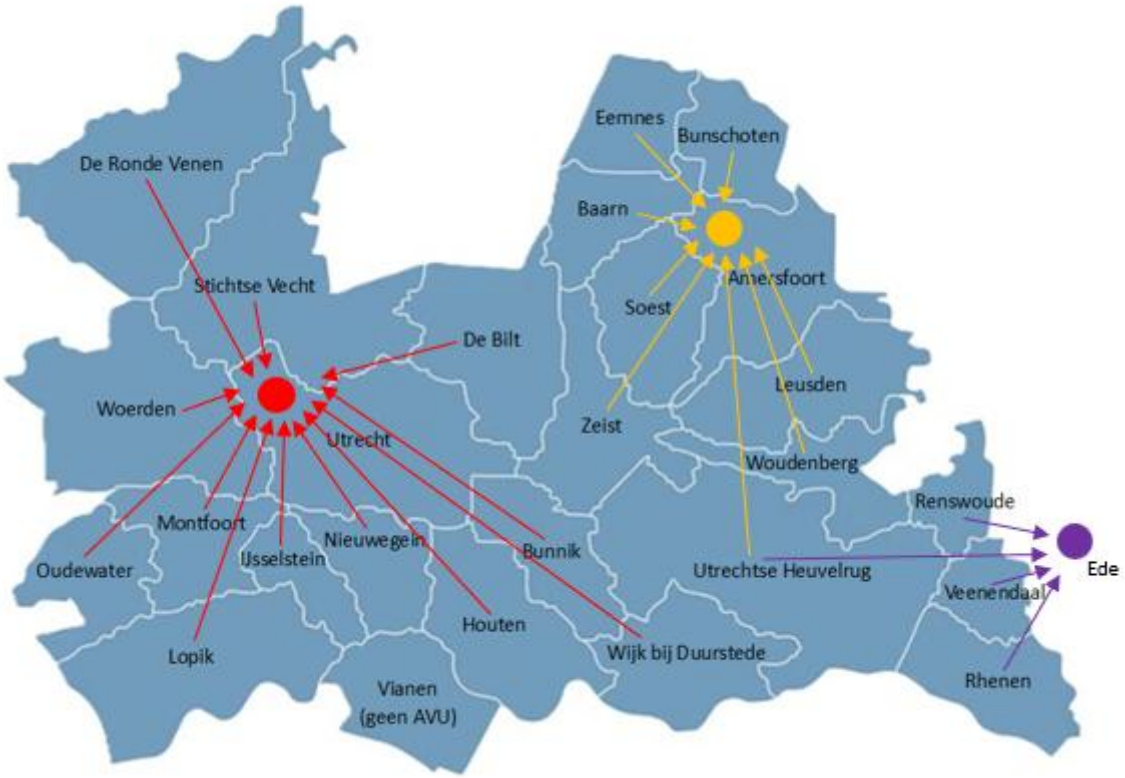
[1] De gemeente Vianen is na de herindeling met de gemeenten Leerdam en Zederik tot gemeente Vijfheerenlanden per 1/1/2021 geen AVU-deelnemer meer. Deze gemeente neemt nu deel in de g.r. Gevudo.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

circulariteit en duurzaamheid als sleutelwoorden bij de verwerking van het afval de hoogste prioriteit krijgen. Overheden moeten kritischer worden en zullen met wetgeving en gerichte aanpak de problematiek met betrekking tot de afvalfase van producten moeten oplossen. Dat alle ketenpartners hierbij een grote verantwoordelijkheid hebben, moge duidelijk zijn. Zo kennen we de in Nederland afvalstoffenbelasting op iedere ton te verbranden afval en Europees de CO_2-heffing welke ook bij afvalverwerking is opgelegd en financiële consequenties gaat krijgen vanaf 2026. Buiten het feit dat het niet meer dan normaal is om ernaar te streven zo min mogelijk afval te produceren en te verbranden uit het oogpunt van duurzaamheid, is dit ook economisch gezien belangrijk. Als met dit soort maatregelen een omslag in denken wordt bereikt en voor producenten al dan niet gedwongen door uitgebreide producenten verantwoordelijkheid (UPV) in de fabricage en samenstelling van producten én in de wijze waarop in de afvalfase ervan met die producten duurzaam en circulair het uitgangspunt wordt, is dat wereldwijde winst. De AVU zet zich in om bij te dragen aan deze ontwikkelingen in de afvalwereld *(zie ook bladzijde 9: De AVU in CirkelWaarde).*

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 kraakperswagen in grote transport-vrachtwagens of in schepen, waarna het naar de verwerkers gaat. 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. Deze opdracht wordt periodiek Europees aanbesteed. Zowel in Amersfoort als in Ede is met respectievelijk ROVA (AVU is



Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

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 werkzaamheden 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.
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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

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.
Andere afval- en grondstofstromen vallen buiten de regeling, maar ook die kan de AVU overnemen op verzoek van de gemeenten. De AVU besteedt de contracten voor inzamelmiddelen, transport en verwerking periodiek Europees aan en beheert deze vervolgens voor de gemeenten. Het blijven echter wel contracten tussen de gemeenten en de opdrachtnemers. Voorbeelden hiervan zijn de textielcontacten van 11 AVU-gemeenten en de contracten voor de afvoer en de verwerking van de milieustraatstromen voor inmiddels 9 gemeenten.
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 als platform voor de gemeenten

Gemeenten staan voor de uitdaging om hun bijdragen te leveren aan diverse maatschappelijk relevante en gewenste transities met als gemeenschappelijk doel een duurzame samenleving. Bij de transitie van het afvalbeheer leggen de gestelde duurzaamheidsdoelen, kwaliteitseisen van de te recyclen grondstoffen en fiscale maatregelen van de Rijksoverheid op het verbranden van afval forse druk op de beleids- én financiële capaciteit van de gemeenten. Tegelijk worden er steeds hogere eisen gesteld aan de duurzaamheid van het huishoudelijk afvalbeheer, een wettelijke zorgplicht van elke gemeente.
Transities stoppen niet bij de grenzen van de eigen organisatie, de sector of markt. Het sleutelwoord blijkt telkens weer samenwerking te zijn. Samenwerking is het fundament, niet om veranderingen het hoofd te bieden, maar om deze met open vizier tegemoet te treden en te omarmen. Samenwerking in AVU-verband op de huidige provinciebrede schaal, biedt goede kansen en mogelijkheden om zowel bestuurlijk, strategisch als operationeel in te spelen op de actuele en toekomstige ontwikkelingen van de afval- en grondstoffenketen, ervaringen te delen en gezamenlijk initiatieven te ontplooien. De AVU is daarmee voor de deelnemende gemeenten het samenwerkingsplatform waar het de afvalketen betreft en wil zich door ontwikkeling zodanig positioneren dat dit platform in de toekomst van toegevoegde waarde blijft voor zowel gemeenten als publieke inzamelorganisaties.

De AVU in CirkelWaarde

Om de ontwikkelingen te begrijpen, aan de discussies deel te nemen, een mede-bepaler van het landelijk beleid te zijn én tegenwicht te bieden aan de afvalverwerkers en de producenten op plaatselijk, regionaal en nationaal niveau, moet “publieke massa” worden gecreëerd. Daarom heeft de AVU samen met de partner-organisaties ROVA (regio Zwolle) en Circulus (regio Deventer-Apeldoorn) de samenwerking CirkelWaarde opgezet, een samenwerking gebaseerd op kennisvergaring en het verwaarden van grondstofstromen, waarin gezamenlijk vorm en inhoud

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

wordt gegeven aan duurzaamheid en aan de Circulaire Economie. Deze samenwerking strekt zich uit over 59 gemeenten, met gezamenlijk ongeveer 2,55 miljoen inwoners. De focus ligt met name voor circulariteit op keukenafval en gft, oud papier, AEEA, textiel, en luiers. Voor restafval worden de verschillende bestaande en nieuwe technieken zorgvuldig gemonitord. Het uiteindelijke doel is het duurzaam en verantwoordelijk verwerken van afval, hergebruik en effectief recyclen van afval en grondstoffen en het voorkomen van afval door afvalpreventie-campagnes.
Naar de markt toe is CirkelWaarde een samenwerking die eenheid en expertise uitstraalt én van een onderscheidende grootte is voor wat betreft het aantal gemeenten dat wordt vertegenwoordigd. Meer efficiency wordt nog toegevoegd met het bundelen van dezelfde aanbestedingsopdrachten voor de 3 CirkelWaarde-partners. Er is veel marktkennis nodig om de afvalsector en de ontwikkelingen te volgen en te begrijpen. In CirkelWaarde is de expertise van drie organisaties daartoe gebundeld. Met deze gecombineerde kennis kunnen contracten met externe partijen, zoals onder andere aanbestedingen, in eigen beheer efficiënt en strategisch inhoudelijk slim worden opgezet. Ook blijft de verworven kennis die ten behoeve van de aanbestedingen wordt vergaard, behouden voor de drie organisaties.
Gezamenlijke aanbestedingen zijn ook goedkoper en de drie organisaties staan samen sterker ten opzichte van marktpartijen waardoor lagere tarieven kunnen worden behaald en duurzaamheidseisen kunnen worden gesteld. Een gezamenlijke aanbesteding van de grote afvalcontracten biedt dan ook de gelegenheid om meer volume in de markt te zetten op een wijze waardoor beter gebruik gemaakt kan worden van de behoefte van de markt én om eisen met name op het gebied van duurzaamheid te formuleren. Het gezamenlijk aanbesteden met de CirkelWaarde-partners vermindert de werkdruk bij de AVU. Voor de AVU blijft er hierdoor meer tijd over om de gemeenten te adviseren en te ondersteunen bij het afvalbeleid.
Via CirkelWaarde nemen de medewerkers van de drie organisaties deel in activiteiten van landelijk opererende organisaties (NVRD, VNG, BKN) en zijn zij aanspreekpunt voor organisaties als het CBS, en het Ministerie van IenW. 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. 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.

De AVU voor kostenbesparing

Kostenbesparing op de verwerkingskosten

Met een bruto overhead van 1,3% (beheerskosten) liggen de meeste kansen voor kostenbesparingen bij de overige 98,7% van de begroting, de verwerkingskosten. Omdat de tarieven contractueel meerjarig vastliggen, zullen besparingen moeten worden gevonden in het terugdringen van de hoeveelheden afval. Als gevolg van de toenemende kostendruk door het jaarlijks verhogen van de afvalstoffenbelasting en de CO_2-heffing op iedere ton afval die wordt verbrand - zie blz. 19 -, is het terugdringen van de hoeveelheid te verbranden restafval één van de meest efficiënte kostenbesparingen. Weliswaar kunnen bij aanbestedingen soms lagere (maar som ook hogere)

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

tarieven worden behaald, echter deze gelden slechts voor een meerjarige periode. Lagere hoeveelheden te verbranden afval zijn over het algemeen blijvend.

De achterliggende jaren laten zien dat de hoeveelheden restafval, grof restafval en gft-afval al jaren min of meer constant zijn en dat deze zonder additionele maatregelen niet fors zullen verminderen, de grafiek op bladzijde 30 laat hierover geen misverstand bestaan. Hoeveelheden zijn afhankelijk van het gemeentelijke afvalbeleid. Daar gaat de AVU niet over. Een aanbeveling kan echter wel zijn om per gemeente te onderzoeken of er beleidsmaatregelen kunnen worden getroffen om de hoeveelheid door inwoners aangeboden afval te verminderen. Te denken is dan aan :

- Preventie, het voorkomen van afval;
- Verbetering van het afvalscheidingsgedrag, stimuleren van hergebruik;
- Sturing door drempelverhoging zoals “omgekeerd inzamelen”;
- Beprijzing van afval, diftar.

Wel is belangrijk om bij iedere maatregel die wordt getroffen te beseffen dat de kwaliteitseisen die aan de verschillende deelstromen (grondstoffen) zoals pmd, oud papier en karton, glas en gft worden gesteld, - bijvoorbeeld ten aanzien van het vervuilingspercentage -, steeds hoger worden. De onbedoelde en ongewenste neveneffecten van maatregelen om de hoeveelheid restafval terug te dringen zijn dikwijls een toenemende vervuiling van deze deelstromen waardoor grote hoeveelheden worden afgekeurd omdat deze dan niet meer geschikt zijn voor recycling en uiteindelijk toch weer als restafval worden verwerkt.

Kostenbesparing door taakoverdracht

In veel gevallen kent gemeentelijk beleid dezelfde uitgangspunten, met de Wet Milieubeheer en het Landelijk Afvalstoffen Plan als de twee voornaamste pijlers. Er is hierover veel kennis bij de AVU en binnen CirkelWaarde. Ook beleidskennis. In de huidige organisatiestructuur van de AVU past het nog niet, maar wat als de AVU zou uitbreiden en voor de gemeenten op verzoek (delen van) het beleidswerk over zou nemen, bijvoorbeeld op projectbasis?
Een besparing voor de gemeenten op beleidsuren, omdat collectief op te stellen beleid voor een aantal gemeenten minder uren vraagt dan nodig zijn om de som van het individueel beleid per gemeente te ontwikkelen. Naast het feit dat bespaard kan worden op personeelskosten bij gemeenten, geldt ook dat hiermee een arbeidsmarktprobleem kan worden opgelost. Het is tegenwoordig immers niet meer zo eenvoudig om vacatures in te vullen.

Kostenbesparing door CirkelWaarde

De samenwerking in CirkelWaarde maakt het mogelijk om gft onderling uit te ruilen en gebruik te maken van de gecontracteerde verwerkingslocaties van de CirkelWaardepartners. AVU en ROVA ruilen op die manier 25.000 ton gecontracteerde verwerkingscapaciteit uit en besparen hierdoor veel transportkilometers, voor de AVU zo’n 200.000 km per jaar. Goed voor het milieu én de portemonnee.
Ook zijn 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.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Aan de AVU-gemeenten wordt nu de mogelijkheid geboden dat CirkelWaarde de milieustraatstromen onderbrengt bij de reeds gecontracteerde transporteurs en verwerkers of nieuwe contracten sluit. 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. 12 gemeenten maken reeds gebruik van deze mogelijkheid en hebben daardoor flinke kostenbesparingen gerealiseerd.
CirkelWaarde onderzoekt ook een vorm van aanbesteden in meerdere kleinere percelen in een opvolgende reeks, waardoor de verwerkingstarieven minder gevoelig zullen zijn voor prijsschommelingen en er een tarief ontstaat dat zich tussen een maximum- en een minimumtarief beweegt. AVU, Circulus en ROVA willen aldus het afval “bundelen” en verdelen in meerdere kleinere percelen waarbij de verwachting is dat er meerdere inschrijvers zullen zijn. Jaarlijks wordt er een klein perceel op de markt aangeboden en geldt de aanname dat bij meerdere inschrijvers er als gevolg van concurrentie marktconforme of iets gunstiger verwerkingstarieven zullen worden aangeboden. Wanneer op basis van de marktomstandigheden onverhoopt tóch ongunstige verwerkingstarieven worden verwacht, kan ervoor worden gekozen nog een jaar te wachten en het betreffende contract te verlengen.
Deze wijze van “gespreid” aanbesteden garandeert echter niet telkens de laagste tarieven. Het probleem van aanbesteden is altijd dat de aanbestedende dienst afhankelijk is van de verwerkingstarieven op het moment van aanbesteding en daar altijd enkele jaren aan vastzit. Het “spelen” met de markt bevordert de kans op gunstige, marktconforme verwerkingstarieven, maar garandeert dit niet. Soms kan het zijn dat een contract gewoonweg aanbesteed móet worden, echter dan is de invloed op de tarieven van de andere contracten juist niet zo groot, omdat het om een beperkte hoeveelheid afval gaat. Tenslotte biedt deze vorm van aanbesteding wel de kans om met kleinere hoeveelheden afval de duurzaamheidsontwikkelingen te volgen en innovatie mogelijk te maken. Met grote volumes is dat lastiger omdat innovatie vrijwel altijd kleinschalig begint.

In gesprek

De verschillende mogelijkheden voor kostenbesparingen zullen door het Dagelijks Bestuur worden voorgelegd aan het algemeen Bestuur, waarna voorstellen met de gemeenten zullen worden besproken. Participatie in het proces is hierbij een belangrijke slagingsfactor.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel I: Programmabegroting 2026

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.

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2026 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstromen die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de begroting. Voor 2026 bedraagt de CO_2-heffing € 5,00 per ton te verbranden afval en deze zal gaan oplopen tot € 43,00 in 2030.

Glas

Er worden voor 2026 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 2026 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze deelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Huishoudelijk textiel

12 AVU-gemeenten hebben een textielcontract dat collectief door de AVU is aanbesteed. In 2024 zijn de contractuele voorwaarden als gevolg van de malaise in de textielketen fors naar beneden bijgesteld. Voor 2026 worden geen grote tariefsschommelingen met betrekking tot de opbrengst verwacht. Omdat de textiel geen aan de AVU overgedragen afval- of grondstofstroom is, wordt deze nog niet opgenomen in de programma- en de productbegroting voor 2026. De AVU streeft ernaar de deelstroom textiel uiteindelijk in beheer te krijgen overgedragen van de gemeenten.

AVU-bedrijfsvoering

Er worden voor 2026 geen wijzigingen voorzien in de AVU-bedrijfsvoering die van invloed kunnen zijn op de productbegroting.

Relatie met de productbegroting

De geraamde uitgaven in de programmabegroting, worden in de productbegroting nader gespecificeerd.

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 2026 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				
		2025	2026	2027
Kosten	• Afvoer, hergebruik en verwerking van afval en grondstoffen	55.211.349	59.276.146	61.027.500
	• Vereveningsregeling	-	-	-
	• Advisering en ondersteuning van gemeenten	100.000	100.000	100.000
	• Personele kosten	315.500	323.000	337.000
Totaal		55.626.849	59.699.146	61.464.500
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	55.626.849	59.699.146	61.464.500
Totaal		55.626.849	59.699.146	61.464.500

Verschillenanalyse

De kosten van dit programma vallen in 2026 7,3% hoger uit dan de kosten in de begroting van 2025. Deze stijging komt grotendeels voort uit de stijging van de verwerkingstarieven en kent 2 oorzaken:

- De contractuele indexatie. Deze indexatie is het gevolg van de stijgende kosten voor logistiek, energie en personeel.
- De CO_2-heffing die in 2026 voor het eerst een netto bedrag per ton is. Vanaf 2021 t/m 2025 is deze door dispensatierechten voor de AVI's € 0,00 geweest. Afbouw van dispensatierechten en verdere beperking van de CO_2-uitstootrechten leiden per 2026 tot een netto heffing. De CO_2-heffing à € 4,00 per ton restafval en € 3,00 per grof huishoudelijk restafval wordt 1 op 1 doorberekend in het tarief.

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.

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.

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	5 jaar	31-12-2026
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	1-1-2024	31-12-2027	2x 1 jaar	31-12-2029

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2025	2026	2027
Kosten	• Inzameling en verwerking van glas	149.836	214.006	590.000
	• Inzameling en verwerking van oud papier	-2.208.637	-2.256.494	-2.632.000
	• Personele kosten	50.000	50.000	50.000
Totaal		-2.008.801	-1.992.488	-1.992.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	-2.008.801	-1.992.488	-1.992.000
Totaal		-2.008.801	-1.992.488	-1.992.000

Informatie en verwijzing

- De aan de inzameling, transport en verwerking van glas en oud papier verbonden kosten en baten zijn vermeld in de bijlagen 1.3 en 1.4;
- Ondanks de stijging van de markttarieven voor het oud papier wordt op basis van berichten vanuit de oud papiermarkt en de betrekkelijk lange periode tot 2026, de conservatieve raming voor 2025 van € 50,00 per ton ook in 2026 aangehouden;
- De contractueel overeengekomen bonus (= extra opbrengst) staat gedurende de contractperiode vast en kan daarom voor 2026 worden begroot op € 40,32 per ton oud papier.

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 2026 € 744.000, terwijl aan baten € 137.597 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 € 373.000. 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 € 473.000 van de beheerskosten aan de programma's worden toegerekend, waardoor de uiteindelijke bruto-overhead op € 271.000 komt (beheerkosten minus de aan de programma's toegerekende kosten) oftewel 0,5% van het begrotingstotaal. Na verrekening van de administratieve vergoedingen (baten) voor glas en papier en verpakkingsafval, blijft netto over € 133.403.

Verschillenanalyse

De totale overheadkosten in 2026 dalen licht ten opzichte van de totale overheadkosten 2025. De afname van de bureaukosten en de afname van de overige kosten dekken de stijging van de personele kosten ruimschoots. Er is daardoor een geringe daling van 1,6% te noteren ten opzichte van 2025.

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2025	2026	2027
Kosten	• Personele kosten	150.500	162.000	185.500
	• Huisvestingskosten	42.000	43.500	45.000
	• Bureaukosten	21.500	8.500	9.000
	• Overige kosten	61.500	57.000	60.000
Totaal		275.500	271.000	299.500
Baten	• Overige inkomsten	137.872	137.597	138.000
	• Bijdragen deelnemende gemeenten	137.628	133.403	161.500
Totaal		275.500	271.000	299.500
Saldo		0	0	0

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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: Financieel beleid

§1. Omschrijving kosten en baten

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 slechts veranderen als gevolg van Cao-afspraken, 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. De salarisverwerking wordt gevoerd door het bureau IJK, alwaar ook RMN de salarisverwerking heeft ondergebracht.

Baten deelnemende gemeenten

Van de kosten die de AVU-begroting kent is 98,7% voor de verwijdering en de verwerking van het gemeentelijke afval. Circa 1.3% 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.

Reserves en voorzieningen

De begroting van de AVU kent geen reserves of voorzieningen. Alle in enig jaar gemaakte kosten worden in datzelfde jaar verrekend met de deelnemende gemeenten.

Rente- en dividendbaten

Omdat rente- en dividendbaten niet vooraf kunnen worden bepaald, worden deze op nihil vastgesteld. Rente wordt weer gegeven op de gelden welke bij het Ministerie van Financiën zijn

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

ondergebracht, - het zogenaamde “Schatkistbankieren”. Dividend wordt doorgaans jaarlijks uitbetaald door ROVA, de collega-organisatie waar de AVU aandeelhouder is. Dit vanwege de overslagactiviteiten welke ROVA voor de AVU verzorgt in Amersfoort. Dit betekent niet dat ieder jaar op dividend kan worden gerekend, dan wel dat de hoogte van de uitkering vaststaat.

§2. Meerjarenbegroting: Indexatie

Voor de meerjarenbegroting 2026 t/m 2029 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 voorliggende jaren hebben we te maken gehad met veel hogere indexaties als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden. De 2%-indexatie lijkt voorlopig tot het verleden te behoren, voor 2026 is dan ook geraamd met 3% t.o.v. 2025. Omdat de economische situatie zich wel lijkt te stabiliseren, weliswaar op een hoog niveau, wordt er bij de meerjarenbegroting ook uitgegaan van de meer realistische indexatie van 3% voor de jaren 2027 t/m 2029. De beste en meest effectieve vorm van beperking van de te betalen afvalstoffenbelasting is en blijft ***terugdringen van de hoeveelheid te verbranden restafval***.

§3. Meerjarenbegroting: Afvalstoffenbelasting en CO_2-heffing

Op iedere te verbranden ton afval wordt door de Rijksoverheid afvalstoffenbelasting geheven. Deze is bedoeld om de verwerkers te dwingen om zo min mogelijk afval te verbranden. Aangezien deze belasting 1 op 1 wordt doorberekend aan de “ontdoeners”[2] betekent dit simpelweg een verhoging van de verwerkingskosten. Omdat voor 2026 het tarief van de afvalstoffenbelasting nog niet bekend is, wordt het tarief voor 2025 van € 39,70 geïndexeerd met 3%, waardoor de afvalstoffenbelasting voor 2026 op € 40,89 per verbrande ton afval komt. De verwerkingstarieven in de begrotingstabellen 1.1a, 1.1b en 1.1c zijn inclusief de afvalstoffenbelasting.

Naast de afvalstoffenbelasting wordt op iedere te verbranden ton afval door de Rijksoverheid ook een belasting op de daaraan gerelateerde uitgestoten hoeveelheid fossiele[3] CO_2 (verder: CO_2) geheven. Deze Nederlandse heffing is een extra heffing naast de Europese heffing, het EU Emission Trade System (EU-ETS). Broeikasgas-uitstotende bedrijven dienen via het ETS emissierechten te kopen. De kosten worden door afvalverwerkers 1 op 1 in de tarieven doorberekend. Om dubbele heffing te voorkomen, mag het emissierecht per ton CO_2 worden afgetrokken van de CO_2-belasting per ton. Het voert te ver om hier nu op in te gaan, maar het komt hierop neer dat bij een positief saldo, dit saldo dient te worden bijbetaald. Bij een negatief saldo is de netto CO_2-heffing 0. Ook de CO_2-heffing wordt door de afvalverwerkers 1 op 1 doorberekend aan de “ontdoeners” van het afval. Vanaf 2026 wordt daarom ook rekening gehouden met een te betalen CO_2-heffing, waardoor het tarief per ton te verbranden restafval verder oploopt. Het AVU-restafval wordt verwerkt door AVR en Attero, respectievelijk circa 160 kTon en 70 kTon. Renewi verwerkt voor AVR als onderaannemer daarbij nog zo’n 30 kTon grof huishoudelijk afval, waarvan 23 kton wordt verbrand.

[2] De AVU is namens 25 Utrechtse gemeenten de ontdoener.
[3] Fossiele CO_2 is afkomstig van afvalcomponenten die zijn gebaseerd op aardolie, zoals plastics. Ruwweg de helft van de CO_2-uitstoot bij verbranding van restafval.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Dit leidt tot het onderstaande inzicht in de geschatte CO_2-heffing die deze bedrijven per ton zullen moeten afrekenen met de fiscus en zullen doorbelasten aan de AVU. Het voert te ver om op de onderliggende berekeningen in te gaan, maar in de tabel zijn de gewogen gemiddelde verwachte maximale CO_2-heffing per ton restafval zonder uitstootbeperkende maatregelen en de verwachte CO_2-heffing bij uitstootbeperkende maatregelen weergegeven. AVR gaat CO_2-afvang realiseren (geschat 50% reductie), terwijl Attero geen CO_2-afvang realiseert, maar het restafval voorsorteert en kunststoffen verwijdert (geschat 10% reductie). Contractueel zijn door de AVU eisen voor wat betreft de CO_2-afvang vastgelegd, waardoor wordt uitgegaan van de verwachte CO_2-heffing bij uitstootbeperkende maatregelen.

CO_2-heffing per ton HRA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
AVU restafval, geen reductie CO_2	€ 0	€ 0	€ 5	€ 12	€ 19	€ 31	€ 43
AVU restafval wel reductie CO_2	€ 0	€ 0	€ 4	€ 9	€ 16	€ 26	€ 37

Er zijn verschillende manieren om de CO_2-uitstoot te beperken. Dit kan met behulp van CO_2-afvanginstallaties of door het voorsorteren van het brandbaar afval voordat het wordt verbrand. Bij de eerste methode wordt de al door verbranding geproduceerde CO_2 afgevangen voordat het wordt uitgestoten in de atmosfeer. Hierbij moet worden gedacht aan de afvang van 40% -50% CO_2. Bij de voorsortering van het brandbaar afval worden bestanddelen die fossiele koolstof bevatten uit het te verbranden afval gehaald, belangrijk zijn hierbij plastics. Bij deze methode worden reducties van CO_2-uitstoot verwacht van ongeveer 10%. De beste en meest effectieve vorm van beperking van CO_2-uitstoot is en blijft ***terugdringen van de hoeveelheid te verbranden restafval***.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§4. Meerjarenbegroting 2026-2029

UITGAVEN	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Verwijdering brandbaar afval, gft en pmd	46.334.741	52.252.847	54.532.252	58.581.926	60.339.000	62.149.000	64.013.000
Verwijdering glas en oud papier, containers	-2.570.533	-1.901.027	-2.008.801	-1.992.488	-1.992.000	-1.992.000	-1.992.000
Verwijdering medicijnen en injectienaalden	340.568	425.000	425.000	437.750	451.000	465.000	479.000
Infrastructurele kosten	76.025	77.546	79.097	81.470	84.000	87.000	90.000
Sorteeranalyses	150.650	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Personeelskosten	449.905	491.756	516.000	535.000	551.000	568.000	585.000
Huisvestingskosten	32.755	42.000	42.000	43.500	45.000	46.000	47.000
Bureaukosten	8.164	21.500	21.500	8.500	9.000	9.000	9.000
Overige kosten	39.274	156.500	161.500	157.000	160.000	160.000	160.000
Uitbetaald resultaat	390.407	0	0	0	0	0	0
	45.251.956	51.691.122	53.893.548	57.977.657	59.772.000	61.617.000	63.516.000

INKOMSTEN							
Bijdragen deelnemers	44.838.291	51.575.542	53.755.676	57.840.060	59.634.000	61.479.000	63.378.000
Rente opbrengsten en overige baten	413.665	115.580	137.872	137.597	138.000	138.000	138.000
	45.251.956	51.691.122	53.893.548	57.977.657	59.772.000	61.617.000	63.516.000

Bedragen in €

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§5. Geprognosticeerde balans 2026-2029

Activa in	31-12-2026	Passiva	31-12-2026
Vaste activa (fin)	83	Eigen vermogen	0
Voorraden	0	Voorzieningen	0
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	0
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	15.333
	15.333		15.333

Activa in	31-12-2027	Passiva	31-12-2027
Vaste activa (fin)	83	Eigen vermogen	0
Voorraden	0	Voorzieningen	0
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	0
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	15.333
	15.333		15.333

Activa	31-12-2028	Passiva	31-12-2028
Vaste activa (fin)	83	Eigen vermogen	0
Voorraden	0	Voorzieningen	0
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	0
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	15.333
	15.333		15.333

Activa	31-12-2029	Passiva	31-12-2029
Vaste activa (fin)	83	Eigen vermogen	0
Voorraden	0	Voorzieningen	0
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	0
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	15.333
	15.333		15.333

(bedragen x € 1.000)

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§6. Verschillenanalyse

- De grootste hoeveelheden, - brandbaar afval en gft -, vertonen in vergelijking met die van 2025 geen spectaculaire stijging of daling, brandbaar afval +4,2%, gft-afval -0,1%. Hierbij moet wel worden gerealiseerd dat op de hoeveelheden die de AVU omzet, afwijkingen van de werkelijke hoeveelheden op de begroting van 3 % normaal zijn. Omdat zowel voor 2025 en 2026 de hoeveelheden zijn gebaseerd op schattingen, kan pas bij de jaarafrekening iets worden gezegd over de ontwikkeling van de hoeveelheden.

- De begroting voor 2026 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 2026 - 2029" -, komt 7,6% hoger uit t.o.v. de begroting 2025. Dit is het resultaat van de begrote hoeveelheden, de contractuele indexatie van de tarieven, de verhoging van de afvalstoffenbelasting én de doorberekening van de CO_2-heffing.

- De beheerskosten van 2026 ten opzichte van de beheerskosten 2025 verschillen nauwelijks. Dit is het resultaat van "plussen" en "minnen". Stijgende personele lasten worden gedeeltelijk gecompenseerd door lagere bureau- en overige lasten. Daardoor is de geringe stijging van 0,4% vooralsnog éénmalig en zullen volgende jaren mogelijk hogere procentuele stijgingen laten zien, alleen al als gevolg van de jaarlijkse Cao-onderhandelingen.

- De begrote hoeveelheid verpakkingsglas voor 2026 is licht lager dan de begrote hoeveelheid voor 2025, -1,9% oftewel -520 ton. Het is te vroeg om hierover conclusies te trekken. Bij het opstellen van de begroting voor 2025 werd een neerwaartse trend zichtbaar, hoewel het er wel op lijkt dat de hoeveelheid glas zich stabiliseert. Of de neerwaartse trend hiermee is gekeerd, daar is mogelijk pas medio 2026 iets van te zeggen. Een aantrekkende economie laat een stijging van de hoeveelheid verpakkingsglas laten zien, terwijl een krimpende economie zomaar weer een daling kan betekenen. De glasopbrengsten, - de vergoedingen per kleur in €/ton -, liggen contractueel meerjarig vast en wijzigen daarom niet per begrotingsjaar.

- De hoeveelheid oud papier daalt in 2026 met -1,2 % oftewel 610 ton ten opzichte van de begroting 2025, terwijl in 2024 de hoeveelheid oud papier ook al achterblijft bij de begrote hoeveelheid. De begroting 2025 is meer in lijn met de jaarrekening 2023. Verwacht wordt dat voor 2024 hetzelfde beeld geldt. Dit betekent dat er steeds minder oud papier wordt ingezameld. Een daling van de ingezamelde hoeveelheid met 610 ton in 2026 past in dit beeld. Omdat er geen toename van het oud papier in het restafval wordt gesignaleerd, lijkt het erop dat het papiergebruik vermindert. Dat is een goede zaak. Het aandeel verpakkingen in het oud papier (karton) is vastgesteld op 40%, maar stijgt wel. De papieropbrengst wordt vanwege de dalende lijn van de ingezamelde hoeveelheid ook voor 2026 conservatief geraamd op € 50,00 per ton. Enerzijds is de oud papiermarkt volatiel waardoor voorzichtigheid is geboden, anderzijds lijkt de prijs niet mee zakken, omdat er mogelijk een evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod. De contractueel vastgelegde bonus per ton bedraagt € 40,32.

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 geen 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 tegenvallers kunnen ontstaan is dit veelal het gevolg van nieuw Rijksbeleid met name op het belastinggebied én extra kosten als gevolg van de lachgascilinder-problematiek. Het moge duidelijk zijn dan tegenvallers met name in de tarieven als gevolg van verhogingen als uitkomst van een aanbesteding, van verhoging van Rijksbelastingen of tegenvallers als gevolg van de lachgascilinderproblematiek 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 2026 sprake is van vorderingen op of van gemeenten, worden deze op 0 begroot en in de jaarrekening berekend op basis van de dan bekende werkelijke 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 01-01-2024	43.020	18
Eigen vermogen 31-12-2024	nnb	18
Vreemd vermogen 01-01-2024	59.990	488
Vreemd vermogen 31-12-2024	nnb	nnb
Resultaat 2024	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.
- Kostenverhogingen hieruit voortvloeiend worden één op één doorberekend aan de deelnemers.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

- 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 2026	€ 57.977.657
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:

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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

5.2.2. Financiering

In het begrotingsjaar 2026 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 2026 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 2025 zullen naar verwachting geen belangrijke wijzigingen in de relatie met de BNG optreden.

5.2.5. BBV, Uniforme basisset van financiële kengetallen

Begroting 2026	**Verloop van de kengetallen**					
Kengetallen:	**Jaarrekening 2021**	**Jaarrekening 2022**	**Jaarrekening 2023**	**Begroting 2024**	**Begroting 2025**	**Begroting 2026**
netto schuldquote	-2%	-0,5%	0%	0	0	0
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-	-	-	0	0	0
solvabiliteitsratio	3,7%	1,1%	0%	0	0	0
structurele exploitatieruimte	0,3%	0,3%	0%	0	0	0
grondexploitatie	-	-	-	0	0	0
belastingcapaciteit	-	-	-	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 van de rente aan de verschillende taakvelden geschiedt. Omdat de AVU-begroting slechts één taakveld betreft, wordt hiervoor verwezen naar de Meerjarenbegroting 2026 - 2029 in hoofdstuk 2.

5.3. Kasbeheer

Het kasbeheer wordt voortgezet in lijn met voorgaande jaren. De totale kosten volgens de begroting

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

2026 ad € 57.977.657 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 2026 door het Algemeen Bestuur.

5.4. Organisatie

Naar verwachting zullen in 2026 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 2026 geen aanpassingen plaatsvinden in de informatie en systemen voor het beheer van de treasuryfunctie.

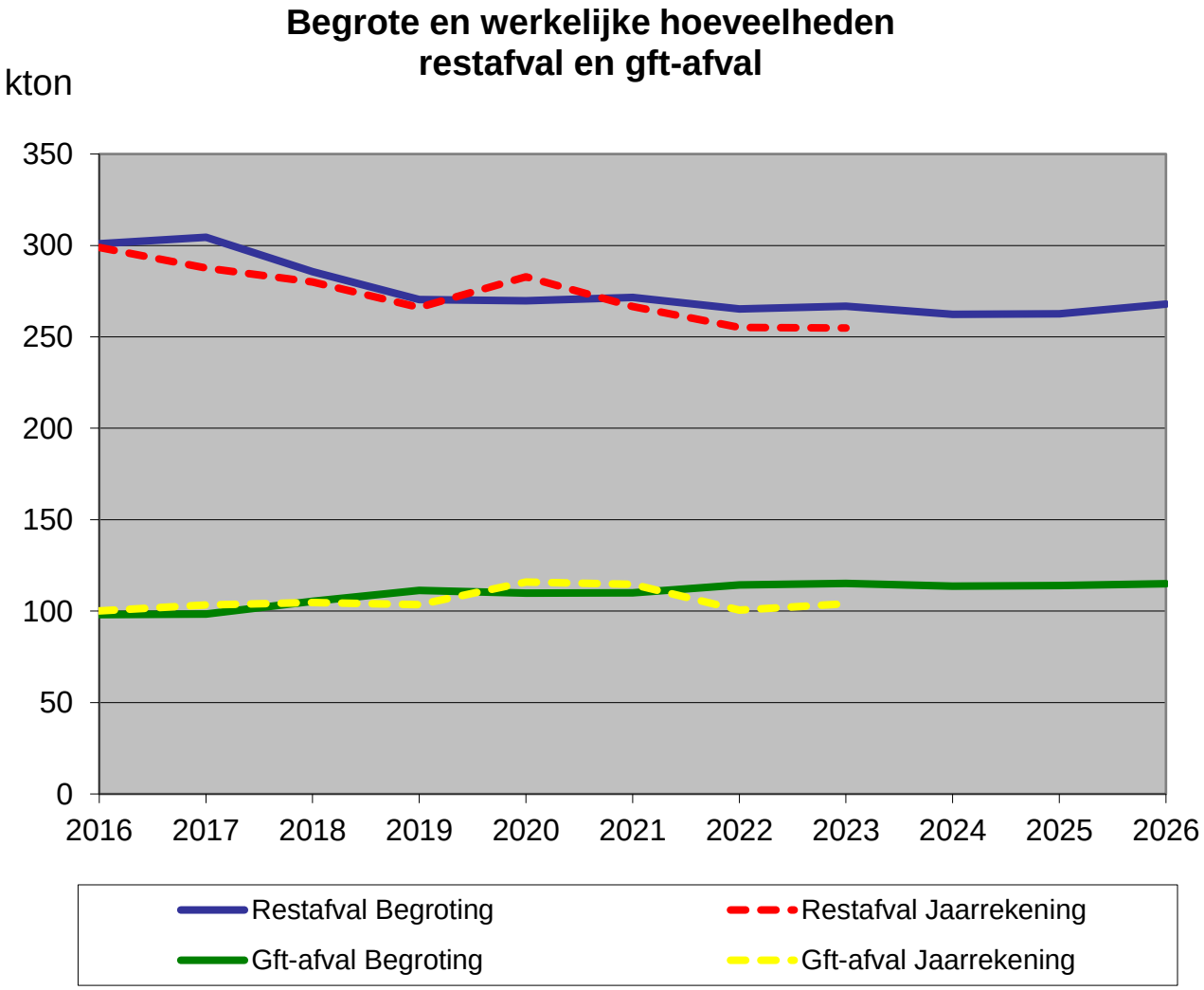
Soest, 25 juni 2025,

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 2023 en de voorlopige jaarcijfers van 2024, 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 2026 zijn op het moment dat deze begroting tot stand komt, nog niet voorhanden. Daarom worden voor 2026 de voor 2025 bekende tarieven geïndexeerd met een voorlopig percentage. Tot 2021 was 2% gebruikelijk, echter als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden zijn in de achterliggende jaren hogere indexpercentages gehanteerd. Vanaf 2025 is de voorlopige indexatie om te komen tot de nieuwe tarieven berekend op 3% per jaar.
Tevens moet al in 2024 een inschatting worden gemaakt van mogelijke overige kostenstijgingen in 2026, 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 ontwerpbegroting. Zoveel mogelijk wordt de definitieve begroting voorzien van de meest actuele gegevens.
Ook in 2026 moet geld beschikbaar zijn voor de deelname in de samenwerking CirkelWaarde. Een inschatting is € 1,88 per ton restafval, en gft, omgerekend in totaal 1,3% van de AVU-begroting. Deze kosten worden in de begrotingstarieven voor restafval en gft verwerkt.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Uitgangspunten van de productbegroting

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2026 geen significante wijzigingen voorzien in de te begroten hoeveelheden ten opzichte van de geregistreerde hoeveelheden in 2024 en de begrote hoeveelheden voor 2025. De toe te passen tarieven voor overslag, transport en verwerking zijn geïndexeerd conform de contracten.

Glas

Er wordt voor 2026 geen significante wijziging voorzien in de totale te begroten hoeveelheid, met dien verstande dat het uitgangspunt de meest actuele hoeveelheid van 2024 is op basis van de hoeveelheden-registratie door de AVU. De inzamelkosten zijn de inzamelkosten voor 2024, geïndexeerd met 6% om tot de kosten voor 2026 te komen. De kosten voor overslag en transport naar de verwerker Maltha in Heijningen worden ook met 6% geïndexeerd ten opzichte van de kosten per 1 januari 2024, de ingangsdatum van het nieuwe contract.

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. Dit contract loopt na verlenging tot 31 december 2026 en dient dus in 2026 opnieuw te worden aanbesteed. Deze contracten gaan uit van de Marktprijs Oud papier met hierop een bonus gedurende de looptijd. In de afgelopen jaren is meermaals 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 2024 -, was de oud-papierprijs vanaf het tweede kwartaal bezig aan een opmars. Die is gestopt in het derde kwartaal en daalt nu licht. Gezien het feit dat er voldoende vraag is naar schoon oud-papier, lijkt een stabilisatie rond € 80 per ton in 2024 haalbaar. Het is niet ondenkbaar dat in het begrotingsjaar 2026 de situatie weer geheel anders is. Een waarschuwing voor de volatiliteit van de oud papiermarkt blijft dus ook voor 2026 van kracht. Daarom begroot de AVU de opbrengst van het oud papier ook in 2026 conservatief. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2024 met een indexatie van 6% ten opzichte van de kosten per 1 januari 2024. Er wordt voor 2026 geen significante wijziging voorzien in de totale te begroten hoeveelheid oud papier.

Huishoudelijk textiel

De AVU schreef medio 2022 een textielaanbesteding uit voor 11 AVU-gemeenten, inmiddels maken 12 gemeenten gebruik van een contract op basis van de AVU-aanbesteding. 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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

productbegroting voor 2026 opgenomen. Wel is een paragraaf aan textiel gewijd, daar de begeleiding van de contracten een AVU-activiteit is.

AVU-bedrijfsvoering

Wat de Cao-onderhandelingen voor 2025 en 2026 zullen brengen, is niet te voorspellen, maar een plus in 2024 van 1,25% is een feit. Daar de personele kosten slechts 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 gemaakt met het blijven verbeteren van de digitale informatieverstrekking aan de gemeenten en aan het archiefbeheer. Met enkele kleine verschuivingen binnen de beheerskosten en de indexatie in gedachten, blijven de totale beheerskosten in lijn met die van voorgaande jaren.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: 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	1.920	4.870
De Bilt	Utrecht	5.500	1.300	6.360	13.160
De Ronde Venen	Utrecht	7.000	1.090	5.130	13.220
Houten	Utrecht	6.800	1.300	5.150	13.250
IJsselstein	Utrecht	5.900	900	2.800	9.600
Lopik	Utrecht	1.750	590	1.900	4.240
Montfoort	Utrecht	2.250	410	1.850	4.510
Nieuwegein	Utrecht	13.950	1.600	4.250	19.800
Oudewater	Utrecht	1.300	170	1.500	2.970
Stichtse Vecht	Utrecht	11.550	1.850	5.900	19.300
Utrecht	Utrecht	92.360	12.430	13.250	118.040
Wijk bij Duurstede	Utrecht	2.250	610	3.150	6.010
Woerden	Utrecht	8.290	550	4.800	13.640
Regio II: Amersfoort					
Amersfoort	Amersfoort	26.440	4.000	12.480	42.920
Baarn	Amersfoort	3.550	650	3.050	7.250
Bunschoten	Amersfoort	4.180	600	2.090	6.870
Eemnes	Amersfoort	1.260	150	1.300	2.710
Leusden	Amersfoort	2.310	450	3.150	5.910
Maarn (U.H.)	Amersfoort	630	50	1.280	1.960
Soest	Amersfoort	7.010	1.000	6.450	14.460
Woudenberg	Amersfoort	1.180	40	2.230	3.450
Zeist	Amersfoort	10.560	1.500	6.700	18.760
Regio III: Veenendaal					
Amerongen (U.H.)	Ede	780	50	1.280	2.110
Doorn (U.H.)	Ede	1.680	730	1.580	3.990
Driebergen (U.H.)	Ede	1.560	100	2.780	4.440
Leersum (U.H.)	Ede	1.000	90	1.480	2.570
Renswoude	Ede	400	10	820	1.230
Rhenen	Ede	2.700	300	2.490	5.490
Veenendaal	Ede	6.600	1.750	7.900	16.250
Totaal Regio I: Utrecht		161.400	23.250	57.960	242.610
Totaal Regio II: Amersfoort		57.120	8.440	38.730	104.290
Totaal regio III: Veenendaal		14.720	3.030	18.330	36.080
Totaal-generaal		233.240	34.720	115.020	382.980

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 het verwerkingstarief vermeerderd met de verder te verrekenen kosten en is inclusief de afvalstoffenbelasting. De verwerkingstarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Afvalverwerkingstarieven in € per ton in 2026 (exclusief afvalstoffenbelasting)	Restafval verbranden	Restafval nascheiden	Grof hh. afval	GFT-afval
Alle AVU-gemeenten	93,70	93,70	230,25	74,09

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 € 7,87 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 2024 met een voorlopige index van 3% voor 2025 en 3% voor 2026.

Tarieven voor o&t in 2026 in €/ton vanaf	Utrecht	Amersfoort	Ede
Huishoudelijk restafval naar AVR Rozenburg	19,93	-	-
Huishoudelijk restafval naar Attero Wijster		34,89	20,13
GFT-afval naar Attero Wijster	22,89	-	-
GFT-afval naar Attero Wilp	12,85	17,65	20,13
Grof huishoudelijk afval af Van Vliet Nieuwegein	-	-	-
Grof huishoudelijk afval naar Van Vliet Nieuwegein	-	19,19	20,13

Toelichting op de afvalstoffenbelasting :
De afvalstoffenbelasting voor 2025 is voorlopig vastgesteld op € 39,70 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 2026 wordt daarom geïndexeerd met 3% t.o.v. 2025 en wordt het tarief € 40,89.
.

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 2026 € per ton	Kosten 2026 €
Regio I: Utrecht			
Huishoudelijk restafval O en T	164.530	19,93	3.279.734
Huishoudelijk restafval verwerken	164.530	94,35	15.523.602
Grof huishoudelijk restafval verwerken	25.790	229,10	5.908.381
Regio II: Amersfoort			
Huishoudelijk restafval O en T	57.120	34,89	1.993.088
Huishoudelijk restafval verwerken	57.120	94,35	5.389.340
Grof huishoudelijk restafval O en T	8.440	19,19	161.978
Grof huishoudelijk restafval verwerken	8.440	229,10	1.933.568
Regio III: Veenendaal			
Huishoudelijk restafval O en T	14.720	20,13	296.244
Huishoudelijk restafval verwerken	14.720	94,35	1.388.850
Grof huishoudelijk restafval O en T	3.030	20,13	60.980
Grof huishoudelijk restafval verwerken	3.030	229,10	694.160
Totaal	273.630		36.629.924
Gemiddeld gewogen tarief HRA excl. ASB+CO_2		117,91	
Gemiddeld gewogen tarief HRA incl. ASB+CO_2		**162,80**	
Gemiddeld gewogen tarief GHA excl. ASB+CO_2		235,08	
Gemiddeld gewogen tarief GHA incl. ASB+CO_2		**268,75**	

- Het tarief inclusief ASB+CO_2 is het begrotingstarief
- Restafval verbranden en nascheiden gaat tegen hetzelfde tarief

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 2026 € per ton	Kosten 2026 €
Regio I: Utrecht			
gft-afval O en T	56.850	26,60	1.512.066
gft-afval verwerken	56.850	75,00	4.263.607
Regio II: Amersfoort			
gft-afval O en T	38.730	17,65	683.715
gft-afval verwerken	38.730	75,00	2.904.653
Regio III: Veenendaal			
gft-afval O en T	18.330	20,13	368.896
gft-afval verwerken	18.330	75,00	1.374.704
Totaal	113.910		11.107.642
Gemiddeld gewogen tarief gft-afval excl. CO_2		97,51	
Gemiddeld gewogen tarief gft-afval incl. CO_2		**97,51**	

- Het tarief inclusief CO_2 is het begrotingstarief

§5. Kosten injectienaalden/oude medicijnen

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 en wordt op basis van de aangeleverde tonnages verdeeld over de overslaglocaties Utrecht en Nieuwegein, en bedraagt € 70.337 voor Utrecht en € 11.133 voor Nieuwegein.

Kosten van de vergoeding	€ 81.470

§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 3: Beheerskosten

UITGAVEN

1.	*Personeelskosten*		**€ 535.000**
	Salarissen	€ 416.500	
	Financiële administratie en archivaris	€ 70.000	
	Archiefbeheer	€ 3.750	
	Mobiliteit	€ 42.750	
	Representatie	€ 2.000	
2.	*Huisvestingskosten*		**€ 43.500**
	Huur en servicekosten		
3.	*Bureaukosten*		**€ 8.500**
	Bureaubenodigdheden/kantoorartikelen	€ 1.500	
	Automatisering en website	€ 5.000	
	Telefoonkosten	€ 2.000	
4.	*Overige kosten*		**€ 157.000**
	Onderzoek en adviezen	€ 100.000	
	Accountant	€ 42.000	
	Overige kosten	€ 15.000	
	TOTAAL BEHEERSUITGAVEN		**€ 744.000**

INKOMSTEN

5.	*Aandeel in de beheerskosten voor papier, glas en pmd*	**€ 137.597**
	NETTO BEHEERSKOSTEN	**€ 606.403**

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert

Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik

De post-collection-contracten voor pmd zijn 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 2023 kan deze vergoeding worden vastgesteld op € 36.591, 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. Inmiddels maken 12 gemeenten gebruik van een contract op basis van de AVU-aanbesteding.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlagen

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1a. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2026 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		€ 162,80	-€ 7,87		€ 268,75		€ 97,51			€ 1,10	€ 0,21	€ 1,56	€ 2.273		
Bunnik	2.500	407.007	0	450	120.937	1.920	187.224	4.870	715.168	5.341	1.024	7.620	2.273	-272	731.153
De Bilt	5.500	895.416	0	1.300	349.372	6.360	620.179	13.160	1.864.968	14.432	2.767	20.592	4.545	-57.877	1.849.427
De Ronde Venen	7.000	1.139.621	0	1.090	292.935	5.130	500.239	13.220	1.932.795	14.498	2.779	20.686	4.545	-104.433	1.870.870
Houten	6.800	1.107.060	-12.847	1.300	349.372	5.150	502.189	13.250	1.945.775	14.531	2.785	20.733	4.545	-51.778	1.936.592
IJsselstein	5.900	960.538	0	900	241.873	2.800	273.035	9.600	1.475.446	10.528	2.018	15.022	4.545	-9.949	1.497.610
Lopik	1.750	284.905	0	590	158.561	1.900	185.274	4.240	628.740	4.650	891	6.635	2.273	-32.307	610.882
Montfoort	2.250	366.307	0	410	110.187	1.850	180.398	4.510	656.891	4.946	948	7.057	2.273	-6.885	665.230
Nieuwegein	13.950	2.271.102	-109.813	1.600	429.997	4.250	414.428	19.800	3.005.714	21.714	4.162	30.982	6.818	44.653	3.114.043
Oudewater	1.300	211.644	0	170	45.687	1.500	146.269	2.970	403.600	3.257	624	4.647	2.273	-26.374	388.027
Stichtse Vecht	11.550	1.880.375	0	1.850	497.184	5.900	575.323	19.300	2.952.882	21.166	4.057	30.200	9.091	9.734	3.027.129
Utrecht	95.490	15.546.058	-751.686	14.970	4.023.156	12.140	1.183.801	122.600	20.001.329	134.451	25.773	191.838	13.636	-84.129	20.282.899
Wijk bij Duurstede	2.250	366.307	0	610	163.936	3.150	307.164	6.010	837.407	6.591	1.263	9.404	2.273	-68.101	788.837
Woerden	8.290	1.349.637	0	550	147.811	4.800	468.060	13.640	1.965.508	14.958	2.867	21.343	6.818	-43.749	1.967.746
Subtotaal	164.530	26.785.976	-874.345	25.790	6.931.008	56.850	5.543.582	247.170	38.386.221	271.062	51.961	386.759	65.909	-431.467	38.730.445

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1b. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2026 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		€ 162,80	-€ 7,87		€ 268,75		€ 97,51			€ 1,10	€ 0,21	€ 1,56	€ 2.273		
Amersfoort	26.440	4.304.511	0	4.000	1.074.991	12.480	1.216.955	42.920	6.596.458	47.069	9.023	67.159	9.091	427.434	7.156.234
Baarn	3.550	577.951	0	650	174.686	3.050	297.413	7.250	1.050.050	7.951	1.524	11.344	4.545	10.257	1.085.672
Bunschoten	4.180	680.517	-32.904	600	161.249	2.090	203.801	6.870	1.012.662	7.534	1.444	10.750	4.545	2.022	1.038.957
Eemnes	1.260	205.132	0	150	40.312	1.300	126.766	2.710	372.210	2.972	570	4.240	2.273	-6.794	375.471
Leusden	2.310	376.075	0	450	120.937	3.150	307.164	5.910	804.176	6.481	1.242	9.248	4.545	22.020	847.712
Maarn (U.H.)	630	102.566	0	50	13.437	1.280	124.816	1.960	240.819	2.149	412	3.067	1.364	1.126	248.937
Soest	7.010	1.141.249	0	1.000	268.748	6.450	628.955	14.460	2.038.952	15.858	3.040	22.626	4.545	68.054	2.153.075
Woudenberg	1.180	192.108	0	40	10.750	2.230	217.453	3.450	420.310	3.783	725	5.398	2.273	2.465	434.955
Zeist	10.560	1.719.200	0	1.500	403.122	6.700	653.333	18.760	2.775.655	20.573	3.944	29.355	9.091	-16.815	2.821.803
Subtotaal	57.120	9.299.307	-32.904	8.440	2.268.232	38.730	3.776.657	104.290	15.311.291	114.371	21.924	163.188	42.273	509.769	16.162.816

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1c. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2026 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		€ 162,80	-€ 7,87		€ 268,75		€ 97,51			€ 1,10	€ 0,21	€ 1,56	€ 2.273		
Amerongen (U.H.)	780	126.986	0	50	13.437	1.280	124.816	2.110	265.240	2.314	444	3.302	1.364	-16.520	256.142
Doorn (U.H.)	1.680	273.509	0	730	196.186	1.580	154.070	3.990	623.765	4.376	839	6.243	1.364	-31.240	605.346
Driebergen (U.H.)	1.000	162.803	0	90	24.187	1.480	144.318	2.570	331.309	2.818	540	4.021	1.364	-34.763	305.289
Leersum (U.H.)	1.560	253.973	0	100	26.875	2.780	271.085	4.440	551.932	4.869	933	6.947	1.364	-34.763	531.282
Renswoude	400	65.121	0	10	2.687	820	79.960	1.230	147.769	1.349	259	1.925	2.273	6.736	160.310
Rhenen	2.700	439.568	0	300	80.624	2.490	242.806	5.490	762.998	6.021	1.154	8.590	2.273	-22.607	758.429
Veenendaal	6.600	1.074.500	0	1.750	470.309	7.900	770.348	16.250	2.315.157	17.821	3.416	25.427	6.818	54.856	2.423.495
Subtotaal	14.720	2.396.460	0	3.030	814.306	18.330	1.787.403	36.080	4.998.169	39.568	7.585	56.456	16.818	-78.302	5.040.293
Totaal-generaal	236.370	38.481.744	-907.250	37.260	10.013.546	113.910	11.107.642	387.540	58.695.682	425.000	81.470	606.403	125.000	0	59.933.554

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 2026

Deelnemer	Afval totaal tonnen	Rijtijd enkele reis minuten	Verevenings-kosten € per ton	Verevenings-regeling € per jaar
Regio I: Utrecht				
Bunnik	4.870	18,0	-0,06	-272
De Bilt	13.160	24,2	-4,40	-57.877
De Ronde Venen	13.220	29,2	-7,90	-104.433
Houten	13.250	23,5	-3,91	-51.778
IJsselstein	9.600	19,4	-1,04	-9.949
Lopik	4.240	28,8	-7,62	-32.307
Montfoort	4.510	20,1	-1,53	-6.885
Nieuwegein	19.800	14,7	2,26	44.653
Oudewater	2.970	30,6	-8,88	-26.374
Stichtse Vecht	19.300	17,2	0,50	9.734
Utrecht	122.600	18,9	-0,69	-84.129
Wijk bij Duurstede	6.010	34,1	-11,33	-68.101
Woerden	13.640	22,5	-3,21	-43.749
Regio II: Amersfoort				
Amersfoort	42.920	3,7	9,96	427.434
Baarn	7.250	15,9	1,41	10.257
Bunschoten	6.870	17,5	0,29	2.022
Eemnes	2.710	21,5	-2,51	-6.794
Leusden	5.910	12,6	3,73	22.020
Maarn (U.H.)	1.960	17,1	0,57	1.126
Soest	14.460	11,2	4,71	68.054
Woudenberg	3.450	16,9	0,71	2.465
Zeist	18.760	19,2	-0,90	-16.815
Regio III: Veenendaal				
Amerongen (U.H.)	2.110	29,1	-7,83	-16.520
Doorn (U.H.)	3.990	29,1	-7,83	-31.240
Driebergen (U.H.)	4.440	29,1	-7,83	-34.763
Leersum (U.H.)	4.440	29,1	-7,83	-34.763
Renswoude	1.230	10,1	5,48	6.736
Rhenen	5.490	23,8	-4,12	-22.607
Veenendaal	16.250	13,1	3,38	54.856
				0
Gewogen gemiddelde:		17,92		
Gemiddeld per ton betalen (+) of ontvangen (-)				
Tarief 2026	€ 21,01			

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. De transportkosten zijn in 2024 op basis van logistieke gegevens en weegbonnen als volgt opnieuw gestandaardiseerd:

- belading per kraakperswagen: 6,63 ton
- bemensing per kraakperswagen: 1 chauffeur en gemiddeld 1,43 beladers
- kosten per uur: € 88,50 voor een kraakperswagen met chauffeur en € 35,50 voor een belader.

Het tarief voor 2024 komt hierbij op € 19,81 per ton per kilometer. Rekening houdend met een indexatie van 3% per jaar vanaf 2024, zijn de standaardtransportkosten in 2026 € 21,01 per ton en per uur.

Voorbeeldberekening gemeente Bunnik

Extra rijtijd t.o.v. gemiddelde: 17,92 - 18,0 =		-0,08 minuten enkele reis Retour -0,16 minuten of -0,0026 uur
Vergoeding verevening:	-0,0026 uur x € 21,01 =	€ -0,06 per ton.
Verevening totaal:	€ -0,055/ton x 4.870 ton =	€ -266

In de tabel komen afrondingsverschillen voor als gevolg van de weergave van de berekende getallen. Er wordt namelijk gerekend met meer dan 3 cijfers achter de komma.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.3. : Raming glasinzameling in 2026 en bijbehorende kosten en opbrengsten

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid ton	Kosten Lediging, overslag en natransport (€)	Administratie-kosten AVU 0,75 (€/ton)	Glas-vergoeding (€)	Saldo glasinzameling (€)
Amersfoort	3.430	0	2.573	148.183	-145.611
Baarn	630	8.308	473	27.217	-18.437
Bunnik	340	4.484	255	14.689	-9.950
Bunschoten	410	0	308	17.713	-17.405
De Bilt	870	87.697	653	37.586	50.763
De Ronde Venen	1.100	86.874	825	47.522	40.177
Eemnes	350	29.436	263	15.121	14.578
Houten	1.130	120.730	848	48.818	72.759
IJsselstein	640	8.440	480	27.649	-18.730
Leusden	1.090	76.356	818	47.090	30.083
Lopik	290	24.764	218	12.529	12.453
Montfoort	300	25.595	225	12.961	12.859
Nieuwegein	970	12.791	728	41.906	-28.387
Oudewater	230	19.675	173	9.936	9.912
Renswoude	80	1.055	60	3.456	-2.341
Rhenen	530	49.429	398	22.897	26.929
Soest	1.030	13.583	773	44.498	-30.143
Stichtse Vecht	1.340	111.034	1.005	57.891	54.149
Utrecht	6.230	437.776	4.673	269.149	173.299
Utrechtse Heuvelrug	840	77.451	630	36.290	41.792
Veenendaal	1.180	15.561	885	50.978	-34.533
Wijk bij Duurstede	360	34.390	270	15.553	19.107
Woerden	1.090	74.966	818	47.090	28.693
Woudenberg	360	0	270	15.553	-15.283
Zeist	1.460	19.253	1.095	63.075	-42.727
Totaal	26.280	1.339.646	19.710	1.135.351	224.006

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 2026 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	6.200	0	0	10.354	0	249.984	310.000	-549.630
Baarn	1.050	5.254	670	1.754	79	42.336	52.500	-87.080
Bunnik	710	9.326	23.850	1.186	418	28.627	35.500	-29.348
Bunschoten	830	0	0	1.386	0	33.466	41.500	-73.580
De Bilt	2.100	166.766	94.207	3.507	7.276	84.672	105.000	82.085
De Ronde Venen	2.370	216.407	141.922	3.958	7.853	95.558	118.500	156.081
Eemnes	420	73.583	400	701	1.634	16.934	21.000	38.384
Houten	2.200	160.639	41.836	3.674	6.613	88.704	110.000	14.058
IJsselstein	1.490	0	32.897	2.488	0	60.077	74.500	-99.192
Leusden	1.560	224.615	9.339	2.605	5.883	62.899	78.000	101.543
Lopik	890	16.025	0	1.486	769	35.885	44.500	-62.105
Montfoort	140	25.815	0	234	532	5.645	7.000	13.936
Nieuwegein	2.170	0	0	3.624	0	87.494	108.500	-192.371
Oudewater	510	0	0	852	0	20.563	25.500	-45.212
Renswoude	250	2.170	2.227	418	96	10.080	12.500	-17.669
Rhenen	830	144.579	0	1.386	3.192	33.466	41.500	74.192
Soest	2.160	26.776	14.597	3.607	636	87.091	108.000	-149.475
Stichtse Vecht	2.350	345	0	3.925	8	94.752	117.500	-207.975
Utrecht	8.690	0	0	14.512	0	350.381	434.500	-770.369
Utrechtse Heuvelrug	2.400	221.726	127.127	4.008	8.916	96.768	120.000	145.008
Veenendaal	2.800	3.594	0	4.676	56	112.896	140.000	-244.571
Wijk bij Duurstede	1.140	174.598	6.303	1.904	4.560	45.965	57.000	84.399
Woerden	2.060	0	0	3.440	84	83.059	103.000	-182.535
Woudenberg	600	0	0	1.002	0	24.192	30.000	-53.190
Zeist	2.760	58.115	22.797	4.609	1.880	111.283	138.000	-161.883
Totaal	48.680	1.530.333	518.170	81.296	50.485	1.962.778	2.434.000	-2.216.494

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 2026

	Hoeveelheid ingezameld* (ton)	Kosten AVU (€)
Amersfoort	4.652	6.978
Baarn	642	962
Bunnik	251	376
Bunschoten (nascheiding)	0	0
De Bilt	1.268	1.902
De Ronde Venen	879	1.319
Eemnes	324	486
Houten	1.290	1.935
IJsselstein	794	1.191
Leusden	1.182	1.773
Lopik	531	797
Montfoort	297	446
Nieuwegein (nascheiding)	0	0
Oudewater	239	359
Renswoude	239	359
Rhenen	433	649
Soest	1.398	2.097
Stichtse Vecht	1.410	2.114
Utrecht (nascheiding)	0	0
Utrechtse Heuvelrug	1.657	2.486
Veenendaal	2.793	4.189
Wijk bij Duurstede	886	1.329
Woerden	1.185	1.778
Woudenberg	593	889
Zeist	1.451	2.177
	24.394	36.591

Administratiekosten AVU per ton	€	1,50

* Op basis van de in 2023 ingezamelde hoeveelheden

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.6. : Totale raming kosten 2026 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	7.156.234	-145.611	-549.630	6.978	6.467.971	1.616.993
Baarn	1.085.672	-18.437	-87.080	962	981.118	245.279
Bunnik	731.153	-9.950	-29.348	376	692.231	173.058
Bunschoten	1.038.957	-17.405	-73.580	0	947.972	236.993
De Bilt	1.849.427	50.763	82.085	1.902	1.984.177	496.044
De Ronde Venen	1.870.870	40.177	156.081	1.319	2.068.447	517.112
Eemnes	375.471	14.578	38.384	486	428.919	107.230
Houten	1.936.592	72.759	14.058	1.935	2.025.344	506.336
IJsselstein	1.497.610	-18.730	-99.192	1.191	1.380.880	345.220
Leusden	847.712	30.083	101.543	1.773	981.111	245.278
Lopik	610.882	12.453	-62.105	797	562.027	140.507
Montfoort	665.230	12.859	13.936	446	692.472	173.118
Nieuwegein	3.114.043	-28.387	-192.371	0	2.893.285	723.321
Oudewater	388.027	9.912	-45.212	359	353.086	88.272
Renswoude	160.310	-2.341	-17.669	359	140.659	35.165
Rhenen	758.429	26.929	74.192	649	860.199	215.050
Soest	2.153.075	-30.143	-149.475	2.097	1.975.555	493.889
Stichtse Vecht	3.027.129	54.149	-207.975	2.114	2.875.418	718.854
Utrecht	20.282.899	173.299	-770.369	0	19.685.830	4.921.457
Utrechtse Heuvelrug	1.946.996	41.792	145.008	2.486	2.136.282	534.071
Veenendaal	2.423.495	-34.533	-244.571	4.189	2.148.581	537.145
Wijk bij Duurstede	788.837	19.107	84.399	1.329	893.673	223.418
Woerden	1.967.746	28.693	-182.535	1.778	1.815.682	453.921
Woudenberg	434.955	-15.283	-53.190	889	367.371	91.843
Zeist	2.821.803	-42.727	-161.883	2.177	2.619.370	654.842
Totaal	59.933.554	224.006	-2.216.494	36.591	57.977.657	

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

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4546
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	11
Titel	SV 2024 nr. 204 Achterstallig onderhoud Overvecht
ID	4768
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	13 maart 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 204

Datum	7 januari 2025
Van	College B&W
Behandeld door	U. Iqbal
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	umair.iqbal@utrecht.nl
Kenmerk	12990366
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2024 nummer 204 van Mahmut Sungur (DENK) en Miraç Usta (DENK) van 2 december 2024 over Achterstallig onderhoud Overvecht.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Kan de Gemeente bevestigen dat er sprake is van structureel achterstallig onderhoud aan flats in Overvecht? Indien ja, welke partijen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van deze flats en hoe wordt er op hen toegezien dat zij hun verplichtingen nakomen?
***Antwoord* 1**
Wij hebben geen meldingen ontvangen van achterstallig onderhoud rondom de genoemde flats. Het is in het algemeen bekend dat flats in Overvecht toe zijn aan onderhoud. Daarom zijn woningcorporaties bezig om deze flats de komende jaren gefaseerd en grootschalig te renoveren, , dit is bij een groot aantal flats reeds succesvol uitgevoerd. Deze renovaties maken onderdeel uit van de wijkaanpak 'Samen voor Overvecht'. Portaal is eigenaar van de genoemde flats en het onderhoud ervan is dan ook de primaire verantwoordelijkheid van Portaal. Het onderhoud moet voldoen aan de wettelijke eisen voor de kwaliteit en veiligheid van de woonomgeving, zoals gesteld in het Bouwbesluit. Het toezicht op de naleving van bouw- en woningkwaliteitseisen ligt bij de gemeente. Bij meldingen over ernstige gebreken waardoor de veiligheid of gezondheid in het geding komt kunnen wij als gemeente ingrijpen.

Vraag 2
Hoe ziet de samenwerking met de woningcorporaties eruit? Worden zij voldoende ondersteund of aangesproken door de gemeente om hun verantwoordelijkheden te nemen?
***Antwoord* 2**
In de Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026, die we met corporaties en huurdersorganisaties hebben gemaakt, zijn afspraken vastgelegd om de kwaliteit van huurwoningen op peil te houden en te verbeteren. Wij monitoren de uitvoering van deze afspraken en sturen bij waar nodig.

Verder is er bij (grote) renovaties specifiek voor Overvecht binnen de wijkaanpak 'Samen voor Overvecht' aandacht voor de samenwerking met corporaties en andere sociale partners.

Vraag 3
Op welke manier(en) is er de afgelopen jaren gecommuniceerd tussen de gemeente, de woningcorporaties en de bewoners over het onderhoud en hoe hebben de bewoners de mogelijkheid gehad om hun klachten kenbaar te maken?
***Antwoord* 3**
Portaal heeft via verschillende nieuwsbrieven de bewoners geïnformeerd. Deze nieuwsbrieven staan ook op de website van Portaal. Met klachten kunnen bewoners zich in eerste instantie richten tot Portaal, de klachtencommissie van Portaal, de onafhankelijke klachtencommissie KWRU, Huurteam Utrecht en de Huurcommissie. Daarnaast kunnen bewoners achterstallig onderhoud melden bij het meldpunt van de gemeente als ze er met de corporatie niet uitkomen. Zie verder bij het antwoord op vraag 6.

Vraag 4
Is er onderzoek gedaan naar de gezondheids- en veiligheidsrisico's die voortvloeien uit het achterstallige onderhoud? Zo ja, wat waren de uitkomsten? Zo nee, waarom niet? En bent u alsnog bereid om op korte termijn een dergelijk onderzoek te initiëren of de verantwoordelijke partijen hiertoe aan te zetten?
***Antwoord* 4**
Nee, een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd en wij zien geen reden om een onderzoek te starten of de corporatie hierom te verzoeken. Zowel de gemeente als de corporatie hebben geen meldingen ontvangen van bewoners dat hun gezondheid en veiligheid in het geding is.

Vraag 5
Wat is het huidige plan van aanpak van de gemeente of de verantwoordelijke partijen om het achterstallige onderhoud aan te pakken? Zijn er concrete deadlines en budgetten vastgesteld om deze problematiek op te lossen?
***Antwoord* 5**
Portaal heeft aangegeven dat deze flats net als alle andere complexen uit dezelfde bouwperiode op de planning staan om gerenoveerd te worden. De planvorming moet nog starten. De aanpak is nu gepland voor 2027/2028, maar is afhankelijk van draagvlak en de uit te voeren maatregelen. Welke budgetten hierbij horen valt binnen de bedrijfsvoering van de corporaties. Tot die tijd wordt het verplichte onderhoud uitgevoerd zodat de flats zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde aan de vereiste kwaliteit en veiligheidseisen voldoen. Mochten bewoners van mening zijn dat hun klachten rondom onderhoud niet worden opgelost dan roepen wij hen op om hier blijvend meldingen van te doen.

Vraag 6
Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om te voorkomen dat vergelijkbare situaties in de toekomst ontstaan, zowel in Overvecht als in andere wijken?
***Antwoord* 6**
In de raadsbrief 'Terugkoppeling uitvoering moties Wonen en Volkshuisvesting' van 24 juni 2024 is met uw raad gedeeld op welke manier wij uitvoering hebben gegeven aan de motie "Achterstallig onderhoud mag niet lonen" (M432). Naast de reguliere werkwijze hebben wij een plan van aanpak beschreven welke kan leiden tot meer meldingen en meer onderhoudscontroles bij verhuurde panden en daarmee mogelijk tot meer aanschrijvingen. Het is voor huurders mogelijk om via het meldpunt over slecht verhuurderschap achterstallig onderhoud te melden. Verder start eind Q4 een communicatiecampagne in het kader van goed verhuurderschap.

Hierin nemen we ook achterstallig onderhoud mee. Deze communicatieactie is onder meer gericht op het informeren van huurders over wat hun rechten en plichten zijn. Ook willen we de mogelijkheid benadrukken om, wanneer het niet goed gaat, misstanden zoals achterstallig onderhoud te melden bij het gemeentelijke meldpunt of bij het Huurteam. Huurders van corporatiewoningen worden in eerste instantie erop gewezen om een melding te doen bij de corporatie. Wanneer zij er samen niet uitkomen, kan melding worden gedaan bij het gemeentelijk meldpunt.

Vraag 7
Bent u zich bewust van de sociale impact die het achterstallige onderhoud heeft op de bewoners, zoals stress, gezondheidsklachten en gevoelens van onveiligheid? Welke specifieke aandacht besteedt de gemeente samen met haar partners hieraan?
Antwoord 7
Ja, wij kunnen ons voorstellen dat problemen met onderhoud in de woning sociale impact kan hebben. We staan ervoor dat iedereen in Utrecht recht heeft op een kwalitatief goede woning en een prettige leefomgeving. Wij nemen dit soort signalen serieus en brengen ze onder de aandacht van de corporaties. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 6 zetten wij met de uitvoering van uw motie extra in op bewustwording en aanpak van achterstallig onderhoud.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Achterstallig onderhoud Overvecht

02-12-2024

Vragen:

De fractie van DENK Utrecht heeft signalen ontvangen van bewoners uit Overvecht over het structurele achterstallige onderhoud van diverse flats in de wijk, met name: Lissensteyndreef, Lichtenberchdreef, Theemsdreef, Neckardreef. Deze situatie leidt tot onveilige leefomstandigheden, gezondheidsklachten en aantasting van het woongenot.

Wij hebben hierom de volgende vragen:

1. Kan de Gemeente bevestigen dat er sprake is van structureel achterstallig onderhoud aan flats in Overvecht? Indien ja, welke partijen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van deze flats en hoe wordt er op hen toegezien dat zij hun verplichtingen nakomen?
2. Hoe ziet de samenwerking met de woningcorporaties eruit? Worden zij voldoende ondersteund of aangesproken door de gemeente om hun verantwoordelijkheden te nemen?
3. Op welke manier(en) is er de afgelopen jaren gecommuniceerd tussen de gemeente, de woningcorporaties en de bewoners over het onderhoud en hoe hebben de bewoners de mogelijkheid gehad om hun klachten kenbaar te maken?
4. Is er onderzoek gedaan naar de gezondheids- en veiligheidsrisico's die voortvloeien uit het achterstallige onderhoud? Zo ja, wat waren de uitkomsten? Zo nee, waarom niet? En bent u alsnog bereid om op korte termijn een dergelijk onderzoek te initiëren of de verantwoordelijke partijen hiertoe aan te zetten?
5. Wat is het huidige plan van aanpak van de gemeente of de verantwoordelijke partijen om het achterstallige onderhoud aan te pakken? Zijn er concrete deadlines en budgetten vastgesteld om deze problematiek op te lossen?
6. Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om te voorkomen dat vergelijkbare situaties in de toekomst ontstaan, zowel in Overvecht als in andere wijken?
7. Bent u zich bewust van de sociale impact die het achterstallige onderhoud heeft op de bewoners, zoals stress, gezondheidsklachten en gevoelens van onveiligheid? Welke specifieke aandacht besteedt de gemeente samen met haar partners hieraan?

Gesteld door:

- Mahmut Sungur, DENK
- Miraç Usta, DENK

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4547
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	13 maart 2025
Agendapunt	12
Titel	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028
ID	4769
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	13 maart 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**13 maart 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties

2024-2028

3 december 2024

Inhoudsopgave

A. Samenvatting: van Actieplan naar Uitvoeringsprogramma **2**
A1 Introductie en terugblik
A2 Resultaten
A3 Focus

B. Resultaten: wooncoöperaties realiseren in Utrecht **5**
B1 Ruimte voor coöperatieve woonvormen
B2 Organisatorische randvoorwaarden
B3 Financiële ondersteuning

C. Monitoren, sturen en verantwoorden **15**
C1 Financiën
C2 Voortgang en verantwoording

D. Bijlagen **16**
Bijlage 1 – Stappenplan
Bijlage 2 - Kaartenbak
Bijlage 3 - Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie
Bijlage 4 - Modelstatuten
Bijlage 5 – Overzicht Acties

A. Samenvatting: van Actieplan naar Uitvoeringsprogramma

A1 Introductie en terugblik

In 2021 diende de gemeenteraad het initiatiefvoorstel Utrechtse Wooncoöperaties in. Een uitvoerig initiatiefvoorstel, waarin wordt gepleit voor meer gemeentelijke steun voor de ontwikkeling van

wooncoöperaties. De ambities van het initiatiefvoorstel zijn destijds omarmd, zoals ook aangegeven in de raadsbrief Reactie op Initiatiefvoorstel wooncoöperaties, omdat:

- Het voorstel in lijn is met de Woonvisie Utrecht beter in Balans en het Stadsakkoord Wonen;
- Het een woonvorm is die (vaak) langdurig betaalbare woningen (sociale huur en middensegment[1]) aan de Utrechtse woningvoorraad kan toevoegen;
- Deze woonvorm een mix van segmenten kan creëren waarin mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses samen kunnen wonen;
- Het eigenaarschap en betrokkenheid bij de woonomgeving stimuleert;
- Deze vorm van wonen als zodanig niet vanzelf wordt opgepakt door de markt.

Het initiatiefvoorstel heeft geleid tot de vaststelling van het Actieplan Utrechtse wooncoöperaties. Na de vaststelling van het Actieplan hebben we onderzocht hoe we het Actieplan het beste kunnen implementeren. We zijn gestart met het inventariseren van de vraag. Zo zijn we in gesprek gegaan met coöperatieve initiatieven die op zoek zijn naar woonruimte in Utrecht. Elk initiatief heeft een eigen visie en woonbehoefte. Na tientallen gesprekken en netwerkavonden hebben we inmiddels een goed beeld van de samenwoondromen van (Utrechtse) initiatieven. Om de initiatieven te ondersteunen hebben we een gemeentelijk aanspreekpunt (Wooncoöperaties@Utrecht.nl) opgericht en is er met steun van Stichting !Woon een Utrechts platform voor wooncoöperaties geïnitieerd. Dit platform Utrechtse Wooncoöperaties kan door initiatiefnemers gebruikt worden voor onder andere kennisuitwisseling. Initiatieven kunnen ook bij Cooplink terecht voor vragen en trainingen. Cooplink is de landelijke vereniging van wooncoöperaties. Verder hebben we de grootste knelpunten van het realiseren van wooncoöperaties, financiering en locaties, onderzocht en in kaart gebracht d.m.v. gesprekken met verschillende experts (o.a. ministerie van BZK, provincie Utrecht, Cooplink, Knarrenhof, Rabobank).

Locatievraagstuk

Uit de gesprekken met initiatieven en experts komt naar voren dat een locatie vinden een van de grootste obstakels vormt voor wooncoöperaties. De hoge druk op de Utrechtse woningmarkt en de schaarste aan bouwlocaties maakt het voor initiatieven moeilijk om een kavel of bestaand pand te bemachtigen. Daarom hebben we voor dit uitvoeringprogramma ook onderzocht hoe de gemeente hier een rol in kan spelen. Een van de manieren is door onze eigen grond beschikbaar te stellen voor wooncoöperaties. In dit Uitvoeringsprogramma wordt ook aandacht besteed aan de tenderprocedure van locaties voor een wooncoöperaties.

Financieringsvraagstuk

Een ander obstakel voor initiatieven is de financiering van een wooncoöperatie. Dit komt doordat banken doorgaans tot maximaal 60-70% willen lenen. Daardoor is heel veel eigen vermogen nodig of andere vormen van ondersteuning zoals leningen bij de overheid en crowdfunding. Voor dit Uitvoeringsprogramma hebben we onderzocht welke gemeentelijke instrumenten kunnen bijdragen aan het financieringsvraagstuk. Deze instrumenten hebben betrekking op grondbeleid (grondprijzen, erfpachtvoorwaarden en meerwaardeafdracht) en directe financiële ondersteuning. De raad heeft incidenteel €3 miljoen beschikbaar gesteld (Fonds betaalbare koop) om een financieringsconstructie op te zetten voor wooncoöperaties en om blijvend betaalbare koopwoningen te realiseren. In november 2023 is besloten om de middelen die bestemd waren voor het Fonds Betaalbare Koop in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop). Dit is bestendigd bij de vaststelling van de tweede bestuursrapportage 2024 via de nieuw ingestelde bestemmingsreserve “Stimuleren Wooncooöperaties en collectieve woonvormen".

[1] Middenhuurgrens (2024): €879,66 - € 1.157,95
Betaalbare koopgrens (2024): €390.000

Het uitvoeringsprogramma draagt bij aan doelstelling 3: Huisvesting binnen het programma ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’ uit de programmabegroting.

A2 Resultaten

Met het vaststellen van het Actieplan is het publieke belang van wooncoöperaties erkend en zijn wooncoöperaties op de (politieke) agenda gezet. Het Uitvoeringprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 is een (praktische) uitwerking van het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties. Het doel van dit Uitvoeringsprogramma is het faciliteren van de randvoorwaarden zodat wooncoöperaties in Utrecht gerealiseerd kunnen worden. De rol van de gemeente kent een ruimtelijk, organisatorisch en financieel component. De volgende drie resultaten dragen bij aan het doel:

1. **Meer ruimte voor wooncoöperaties gecreëerd**
   De acties zijn gericht op het beschikbaar krijgen van betaalbare locaties en vastgoedobjecten.

2. **Organisatorische condities zijn op orde**
   De gemeentelijke processen moeten zo zijn ingericht dat de realisatie van wooncoöperaties eenvoudig, transparant en herhaalbaar is. De acties hebben betrekking op de uitwerking van selectieprocedure, juridische basisteksten en aanpassingen van regelgeving en ondersteuning.

3. **Initiatieven worden financieel ondersteund**
   Deze acties gaan over het zo effectief mogelijk inzetten van de beschikbare middelen (bestemmingsreserve “Stimuleren Wooncoooöperaties en collectieve woonvormen").

A3 Focus

De Woningwet omschrijft de wooncoöperatie als *'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'*. Met een wooncoöperatie kunnen mensen dus zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Ze zijn in staat om zélf betaalbare woonruimte te realiseren. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om samen huurwoningen te bouwen en/of in beheer te hebben, zonder winstoogmerk. De bewoners maken afspraken over of, en in welke mate, ze ruimtes en voorzieningen met elkaar delen, over het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners. Een wooncoöperatie kan een kleine, hechte vriendengroep zijn maar ook een grote, wat lossere groep. Er zijn grofweg vijf soorten wooncoöperaties:

- Huren van je collectief (vastgoedcoöperatie). Het collectief koopt en ontwikkelt zelf en verhuurt dan de woningen aan de leden.
- Samen huren (beheercoöperatie I). Het collectief huurt het gehele complex (meestal van een woningcorporatie) en verhuurt de woningen onder aan de leden.
- Zelf huren (beheercoöperatie II). De leden huren zelf van een externe partij (meestal de woningcorporatie).
- Samen kopen (koperscoöperatie I). Het collectief koopt en ontwikkelt zelf. De leden worden mede-eigenaren.
- Zelf kopen (koperscoöperatie II). De leden kopen en financieren individueel, maar organiseren samen (ver)bouw(ing) en/of beheer. De leden kopen ieder hun eigen woning, eventueel via een VVE-constructie.

<u>Overige collectieve woonvormen (een selectie)</u>
De meest bekende andere collectieve vormen zijn: CPO, woongroepen en hofjes. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn de toekomstige bewoners de opdrachtgever en

projectontwikkelaar voor het gezamenlijke nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners ontwikkelen dus als particulieren hun eigen nieuwbouwwoning. In tegenstelling tot CPO kiezen mensen bij woongroepen ervoor om met elkaar in één gebouw samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De bewoners wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen (indien gewenst) bepaalde activiteiten samen. Hofjes zijn geen woongroep. Het hofje is een woonconcept wat doet denken aan de begijnhofjes van vroeger. Een hofje is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert.

A3.1 Focus
Dit uitvoeringsprogramma richt zich op wooncoöperaties. Toch zijn er ook andere coöperatieve woonvormen die langjarig betaalbaar wonen kunnen garanderen en die ook een meerwaarde hebben voor straat, buurt, wijk of stad. Deze coöperatieve woonvormen willen we ook ondersteunen. In onderstaande tabel kunt u zien waar de verschillende woonvormen gebruik van kunnen maken.

	Wooncoöperaties	CPO	Overige woonvormen
Tenders	**X**	**X**	**Veelal via corporaties**
Organisatorische ondersteuning vanuit de gemeente	**X**		
(Onafhankelijk) Steunpunt	**X**	**X**	**X**
Financiële ondersteuning	**X**		

B. Resultaten: wooncoöperaties realiseren in Utrecht

B1 Ruimte voor wooncoöperaties

Deze paragraaf zet uiteen hoe we wooncoöperaties en coöperatieve woonvormen de komende jaren de ruimte bieden op grond in eigendom van de gemeente. Ook kijken we naar de mogelijkheden die we kunnen bieden in ons eigen vastgoed en vastgoed van derden.

B1.1 Eigen grond of vastgoed

In Utrecht is aandacht voor de mogelijkheden voor coöperatieve woonvormen op eigen grond. Door het beschikbaar stellen van gemeentelijke grond borgen we de totstandkoming van coöperatieve woonvormen. Momenteel zijn twee kavels geselecteerd voor wooncoöperaties, één in Leidsche Rijn Centrum en één in Zuilense Vecht. In Vleuten wordt een kavel middels CPO ontwikkeld. Daarnaast worden meerdere locaties onderzocht. We blijven erop toezien dat coöperatieve woonvormen in gebiedsontwikkelingen voldoende aan bod komen.

Waarom zijn tijdelijke locaties niet geschikt?

Tijdelijke locaties voor wooncoöperaties zijn minder geschikte locaties omdat het opzetten van een wooncoöperatie een langdurg proces is. eerst moet de wooncoöperatie tot een gedragen visie komen. Vervolgens dient deze visie doorontwikkeld te worden en uitgewerkt in een passend product. Tevens is de financiering complex. Dit kost veel tijd en maakt een tijdelijke locatie minder geschikt.

Actie 1: Bestemmen van (potentiële) locaties voor coöperatieve woonvormen

Dit proces omvat het continu verkennen en borgen van mogelijke locaties die geschikt zijn voor wooncoöperaties. Specifiek voor wooncoöperaties hebben we de doelstelling van minstens 2 locaties per jaar opgenomen. Om deze doelstelling te halen moeten in de gebieden structureel ontwikkellocaties worden aangewezen. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden van ons eigen vastgoed. Mocht gemeentelijk vastgoed geschikt zijn, wordt deze via een tenderprocedure aan een wooncoöperatie toegekend, zie ook paragraaf B1.2. In het licht van de Didam-jurisprudentie, zoals dit jaar verder geactualiseerd, zal in de tenderprocedure een uitgewerkte, transparante en draagkrachtige motivering gegeven kunnen en moeten worden, waarom voor deze specifieke vastgoedobjecten uitsluitend wooncoöperaties in aanmerking komen

B1.2 Gemeentelijke uitgifte van kavels en vastgoed

De gemeente kan opgaves via een tender in de markt zetten. De gemeente kan dus een tender uitschrijven voor het ontwikkelen van huur- en/of koopwoningen door een wooncoöperatie. Per locatie kan worden afgewogen welke segmentatie en kwaliteit in aanmerking komen. De beste inschrijving krijgt dan een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen.

<u>Selectieprocedure</u>

Om wooncoöperaties structureel een plek te bieden in de stad is het van belang een eenvoudig, transparant en herhaalbaar proces te hebben. Dit leidt er toe dat voor de wooncoöperatie duidelijk is welke stappen genomen dienen te worden, een goede selectieprocedure is hierbij van belang. De selectieprocedure is in drie fases opgezet: inschrijffase (fase 1), kavelspecifieke selectiefase (fase 2) en plan van aanpakfase (fase 3). De in fase 1 ingeschreven wooncoöperaties dienen in fase 2 een kavelspecifieke visie in te dienen met daarin in ieder geval: motivering, programma, financiering en haalbaarheid. Daarna wordt één wooncoöperatie toegelaten tot fase 3. Hier dient de wooncoöperatie een plan van aanpak en een business case in te dienen.
De ingediende documenten worden door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Wanneer de beoordeling positief is, wordt met de geselecteerde wooncoöperatie een optieovereenkomst aangegaan. De wooncoöperatie krijgt dan 18 maanden (optieperiode) de tijd om haar plan van aanpak uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO), op basis waarvan er een erfpachtovereenkomst kan worden afgesloten en de grond in het kader van erfpachtuitgifte kan worden afgenomen. Wooncoöperaties kunnen maar aan 1 selectieprocedure tegelijk meedoen en maximaal 1 optieovereenkomst en 1 erfpachtovereenkomst voor een locatie afsluiten. Deze

afbakening zorgt ervoor dat de kans op slagen groter is, als ook dat meerdere wooncoöperaties een plek in de stad kunnen vinden.

Actie 2: Uitwerken selectieprocedure in een selectiebrochure format voor een tender

Om dit zo efficiënt mogelijk te doen, wordt een format gemaakt voor een selectiebrochure met informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Per tender wordt de kavelspecifieke procedure verder uitgewerkt.

B1.3 Bezit van Derden

In Utrecht is veruit de meeste grond en vastgoed in eigendrom van particulieren. Particulieren zijn huishoudens, maar ook ontwikkelaars, corporaties en beleggers. In principe heeft de gemeente weinig invloed op het bezit van derden. Daarnaast kunnen we in omgevingsplannen een woningbouwcategorie voor CPO ontwikkelingen of wooncoöperatie opnemen. Dat biedt vervolgens mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Ook kunnen we vaak bij nieuwbouw, transformatie en/of vergunningenuitgave eisen of wensen meegeven.

Actie 3: Kansen verzilveren op locaties van derden

We zijn in gesprek met particulieren (ontwikkelaars) om te kijken naar de mogelijkheden op hun grond. Om deze ontwikkelingen te stimuleren, delen wij onze kennis en netwerk, denk bijvoorbeeld aan het koppelen van ontwikkelaars met het platform Utrechtse Wooncoöperaties. Ook zullen wij een financiële bijdrage toekennen aan initiatieven die ontwikkelen op grond van derden, zie paragraaf B3.3 voor meer toelichting. Verder zullen we kijken hoe zo goed mogelijk mee kunnen werken bij transformatie van vastgoed.

Transformatie van particulier bezit

Een wooncoöperatie kan een pand of kavel kopen van een particulier. In veel gevallen moet de wooncoöperatie veervolgens met de gemeente om tafel voor de juiste vergunningen. Om deze initiatieven hierbij te helpen, kunnen ze terecht bij het onafhankelijke steunpunt en bij het gemeentelijk steunpunt voor advies.

B2 Organisatorische randvoorwaarden

Deze paragraaf richt zich op de organisatorische ondersteuning voor wooncoöperaties**.** De organisatorische ondersteuning van de gemeente is faciliterend van aard. De ondersteuning bestaat uit twee onderdelen. Eén onderdeel heeft betrekking op de standaardisatie van de ontwikkeling van een wooncoöperatie in Utrecht. Het andere onderdeel van de organisatorische ondersteuning van de gemeente betreft het onafhankelijke steunpunt (conform het Actieplan Utrechtse wooncoöperaties).

B2.1 Standaardisatie proces

Voorheen was het voor initiatieven niet duidelijk welke stappen ze moesten doorlopen om tot een wooncoöperatie in Utrecht te komen. De rol van de gemeente hierin was ook onduidelijk. Het stappenplan, de leidraad, de kaartenbak en de modelstatuten (zie bijlagen) moeten ervoor zorgen dat het voor initiatieven duidelijk is aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Ook maken deze documenten inzichtelijk welke stappen een wooncoöperatie moet doorlopen om van idee tot realisatie te komen:

- *Stappenplan*
  Het stappenplan is een overzicht van alle stappen die een wooncoöperatie moet nemen vanaf

de kaartenbak tot aan de start bouw van het initiatief.

- *Leidraad*
  In de leidraad staat beschreven waar een wooncoöperatie aan moet voldoen om in de kaartenbak terecht te komen.

- *Kaartenbak*
  Om in aanmerking te komen voor een locatie, moet de wooncoöperatie geregistreerd zijn in de kaartenbak. In de kaartenbakregistratie wordt onder andere vastgelegd hoe de wooncoöperatie is georganiseerd en wat haar doel, visie en doelgroep is. Ook moet de wooncoöperatie aangeven hoe ze het project wil financieren en exploiteren. Daarnaast moet ze een beschrijving geven van de financieringsstromen en de haalbaarheid van het initiatief. De eerste stap naar een locatie is inschrijven in de kaartenbak. Een wooncoöperatie moet zijn toegelaten tot de kaartenbak vóór de sluitingsdatum van een locatie.

- *Modelstatuten*
  De modelstatuten moeten duurzaam betaalbaar wonen in de wooncoöperatie borgen. Daarnaast leggen de modelstatuten vast hoe de wooncoöperatie zich moet verenigen.

B2.2 Aanpassing regelgeving
Sociale huur- en middenhuurwoningen zijn op basis van de huidige huisvestingsverordening vergunningsplichtig. Dat houdt in dat een woning alleen in gebruik genomen kan worden als de huurder beschikt over een huisvestingsvergunning. Om daarvoor in aanmerking te komen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan zoals een maximum hoogte van het huishoudinkomen. Daarnaast stelt de gemeente regels met betrekking tot voorrang.

Om mogelijk te maken dat wooncoöperaties zelf kunnen bepalen wie er in de woning komt te wonen, is aanpassing van de Huisvestingsverordening wenselijk. Met name om een vorm van coöptatierecht goed te kunnen regelen is dit van belang. Tevens moet worden bepaald of we de wooncoöperaties volledig willen uitzonderen van de Huisvestingsverordening, waarmee dus helemaal geen vergunningsplicht voor deze woningen geldt. Hoewel praktisch, vervalt dan ook de sturing op het inkomen en het is de vraag of dat wenselijk is. Bij de volgende aanpassing van de huisvestingsverordening zal dit vraagstuk verder worden uitgewerkt.

Actie 4: Aanpassen Huisvestingsverordening
Aanpassen van de Huisvestingsverordening zodat woonruimte van wooncoöperaties op een goede manier kunnen worden toegewezen. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt dit meegenomen.

B2.3 Organisatorische ondersteuning
In het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties worden drie vormen van ondersteuning benoemd. In deze paragraaf worden alle drie de vormen toegelicht:

- Een gemeentelijk aanspreekpunt (hulp bij vastlopen in gemeentelijke organisatie, aanjagen van locaties, etc.).
- Professionele ondersteuning om te helpen bij realisatie (expertise in te huren door wooncoöperatie op het vlak van financiering, contracten, ontwikkeling en beheer, etc.).
- Een onafhankelijk steunpunt (hulp bij de eerste stappen zoals doelen en visie van de wooncoöperatie ontwikkelen, statuten en onderlinge afspraken, welke mensen moet ik spreken, etc.).

<u>Het gemeentelijke aanspreekpunt</u>
Initiatieven zijn om verschillende redenen gebaat bij een aanspreekpunt bij de gemeente. Allereest is

dit nuttig voor het beantwoorden van technische vragen, bijvoorbeeld over transformatiemogelijkheden of ontwikkelmogelijkheden, eventuele regels rondom splitsen, het samenspel tussen uitgifte (erfpachtakte), grondprijsbepaling, borging in statuten en zekerheidsstelling in eventuele garanties. Ten tweede is het aanspreekpunt ook de ingang en wegwijs voor initiatieven in de gemeentelijke organisatie. Als initiatieven vragen hebben over gemeentelijke processen of vastlopen in de organisatie kan het aanspreekpunt helpen. Het gemeentelijk aanspreekpunt voor wooncoöperaties is al in werking. Initiatieven kunnen nu al contact opnemen met dit aanspreekpunt door te mailen naar wooncoöperaties@utrecht.nl.

Actie 5: Continuering van het gemeentelijk aanspreekpunt voor initiatieven
We continueren het gemeentelijk aanspreekpunt in ieder geval tot 2027.

Professionele ondersteuning
Het realiseren van een wooncoöperatie is niet eenvoudig, denk aan financiering, contracten, bouwkundige programma's van eisen en beheer. Initiatieven hebben hier vaak professionele ondersteuning bij nodig. De gemeente biedt initiatieven een subsidie voor het onder andere inhuren van professionele ondersteuning.

Het onafhankelijk steunpunt
Het onafhankelijk steunpunt staat klaar om initiatieven te ondersteunen. Deze ondersteuning bestaat uit informatievoorziening, maar biedt ook hulp bij het ontwikkelen van een wooncoöperatie. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkeling van de doelen en visie van de wooncoöperatie, statuten en onderlinge afspraken.

Actie 6: Intensiveren van een onafhankelijk steunpunt voor initiatieven
Op dit moment kunnen initiatieven al bij Cooplink terecht voor (onafhankelijk) advies en trainingen. Samen met Cooplink zijn we dit onafhankelijke steunpunt aan het doorontwikkelen. Begin 2025 moet het vernieuwde steunpunt beschikbaar zijn.

Platform Wooncoöperaties Utrecht
Een aantal initiatieven heeft zich met hulp van de gemeente en Cooplink verenigd in het Platform Wooncoöperaties Utrecht. Het platform verbindt mede-wooncoöperaties met de gemeente en andere relevante woonorganisaties. Daarnaast fungeert het platform als belangenbehartiger. Het doel is dat het platform de komende jaren uitgroeit tot zelfstandige vertegenwoordiger van Utrechtse wooncoöperaties. De organisatie groeit mee met de sector. Het professionaliseert zichzelf en ondersteunt op termijn tegelijkertijd initiatieven om te professionaliseren.

Overige betrokken partijen

- Cooplink is een landelijk netwerk van, voor en over wooncoöperaties. Cooplink verbindt initiatieven, organiseert kennisbijeenkomsten, zorgt voor kennisuitwisseling. Daarnaast behartigt het de belangen van wooncoöperaties bij o.a. (landelijke) politiek en financiële instellingen. Naast Cooplink zijn er ook internationale netwerkorganisaties zoals International Cooperative Alliance.

- Stichting !Woon is een Amsterdams steunpunt voor huurders, eigenaar/bewoners en woningzoekenden. Daarnaast zijn zij een steunpunt voor wooncoöperaties. !Woon organiseert cursussen voor wooncoöperaties.

- Crowdbuilding is het platform voor collectief bouwen in Nederland. Crowdbuilding is de plek waar initiatiefnemers en locaties samenkomen.

B3 Financiële ondersteuning

In deze paragraaf gaan we in op de wijze waarop we als gemeente een bijdrage willen leveren aan de financiering van een wooncoöperatie. De raad heeft incidenteel €3 miljoen beschikbaar gesteld (Fonds Betaalbare koop) om een financieringsconstructie op te zetten voor wooncoöperaties en om blijvend betaalbare koopwoningen te realiseren. In november 2023 is besloten om de middelen die bestemd waren voor het Fonds betaalbare koop breder in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop). Bij de tweede bestuursrapportage 2024 is besloten om het meerendeel van deze middelen (€2.98 miljoen) te storten in de nieuw ingestelde bestemmingsreserve “Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen". Doel van deze reserve is om de plannen van wooncoöperaties financieel haalbaar te maken en om de noodzakelijke procesondersteuning van deze initiatieven te dekken. In dit hoofdstuk werken we uit hoe we deze middelen zo effectief mogelijk kunnen inzetten.

Het Rijk is voornemens om een Landelijk leenfonds op te zetten voor wooncoöperaties. Door de komst van het Landelijk leenfonds gaat het financieren van een wooncoöperatie een stuk eenvoudiger worden. Door dit fonds kunnen we als gemeente ons voornamelijk richten op het helpen met financiering in de planfase van een ontwikkeling en niet specifiek op het financieren van het vastgoed zelf. Tevens kunnen we met grondbeleid helpen om de benodigde financiering te verlagen. Ook kijken we naar de lange termijn: hoe zorgen we dat er ook nieuwe initiatieven kunnen ontstaan zonder onze steun? Hiervoor denken we aan een solidariteitsfonds.

Het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties
Voor wooncoöperaties geldt dat het complex is om de vastgoedfinanciering rond te krijgen. Wooncoöperaties worden ondanks hun not-for-profit doelstelling gezien als zakelijke ondernemingen waardoor een bankinstelling in de regel maximaal 60-70% kan financieren. Dit betekent dat een initiatief heel veel eigen kapitaal moet hebben of alternatieve financieringen moeten vinden via bijvoorbeeld crowdfunding, gemeentelijke of provinciale leningen. Naast de complexiteit van meerdere leningen is ook het moment waarop geld nodig is van belang. Een bank leent pas geld aan een wooncoöperatie als de wooncoöperatie een kavel heeft verworven om te ontwikkelen of een koopcontract voor de aankoop van een bestaand pand heeft gesloten. Voordat een wooncoöperatie zover is, heeft het al financiële middelen nodig om überhaupt tot een collectief te komen of hun visie uit te werken voor het (stedenbouwkundig) concept.

B3.1 Rijksondersteuning: Het Nationaal leenfonds

Vanuit het Rijk krijgt het Nationaal leenfonds voor wooncoöperaties steeds meer vorm. Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk wat de criteria worden voor een lening, maar de meest recente kamerbrief over het revolverend fonds voor wooncoöperaties geeft voldoende aanleiding op deze plek hier over te berichten. Daarnaast hebben we samen met enkele andere gemeenten en het Ministerie van Binnenlandse Zaken een werkgroep opgezet om de verdere inrichting van het fonds vorm te geven.

Nationaal Leenfonds
Vanuit het Rijk is € 40 miljoen beschikbaar gesteld voor het financieren van wooncoöperaties. Het fonds richt zich primair op (lage) middeninkomens en past daarmee goed binnen de doelstellingen van de gemeente Utrecht voor wooncoöperaties. De inzet is één loket voor financiering en heeft als doel de gehele financiering voor een wooncoöperatie bij één partij onder te kunnen brengen. Belangrijk punt is dat er geen financiering voor de initiatieffase is. De motivatie is dat er eerst voldoende commitment vanuit het initiatief moet zijn. Tenslotte is het vooral gericht op huurderscoöperaties, want daar zijn, naar verwachting, de grootste problemen wat betreft financieren. Bij kopers kan men in doorsnee individueel hypotheek regelen, juist dat lukt niet bij huurderscoöperaties.

Om de effectiviteit van het fonds zo groot mogelijk te maken, is het waarschijnlijk dat het grootste deel van de € 40 miljoen (ongeveer € 35 miljoen) wordt ingezet als risicodragend vermogen voor het aantrekken van leningen. Als een risico van 10% aangehouden kan worden, betekent dit dat voor € 350 miljoen aan leningen verstrekt kan worden. Een dergelijke risicoreservering houdt simpel gezegd in dat er rekening mee wordt gehouden dat één op de tien wooncoöperaties dusdanig mislukt dat de volledige lening niet kan worden terugbetaald.

De wijze waarop Amsterdam al een dergelijk fonds op lokale schaal heeft opgezet dient enigszins als voorbeeld. Per woning zal een lening van ongeveer € 50.000,- mogelijk worden, waarvan ongeveer € 15.000,- in de planfase en € 35.000,- in de ontwikkelfase. Bij een totale pot van €350 miljoen betekent dit dus dat ongeveer 7.000 woningen kunnen worden ontwikkeld. Het ligt voor de hand dat geborgd wordt dat de middelen enigszins evenredig over het land worden verspreid. Wanneer een initiatief mislukt en de risicoreservering moet worden aangesproken, zal dit effect hebben op het aantal te kunnen realiseren woningen. Een initiatief kan pas aanspraak maken op financiering als een concrete kavel of pand verworven is.

Met de komst van het landelijk leenfonds wordt het voor wooncoöperaties mogelijk via één loket 95% van de benodigde financiering te regelen. Dus zowel het deel wat normaal regulier bij een bank geleend kan worden (+/- 70%) en het deel waarvoor het Leenfonds als onderpand fungeert (+/- 25%) De overige vijf procent dient eigen inleg te zijn en helpt in het commitment wat nodig is voor een collectief om de coöperatie van de grond te krijgen.

De huidige verwachting is dat halverwege 2025 de eerste leningen verstrekt kunnen worden. Gezien de doorlooptijd van een tenderproces, zou ook de winnaar van onze eerste tender al een beroep op dit fonds kunnen doen. De financiering van de plan- en ontwikkelfase is zoals het er nu uitziet in principe zonder financiële inzet van de gemeente mogelijk. Dit geeft ons als gemeente de mogelijkheid met name in de initiatieffase en stuk planfase de wooncoöperatie financieel te ondersteunen om de kans op succes zo groot mogelijk te maken. Zo kunnen we als gemeente de wooncoöperatie iets meer ruimte geven en minder afhankelijk laten zijn van extra eigen inbreng – bovenop de minimale vijf procent. Dit geeft ook collectieven met veel deelnemers met weinig eigen vermogen de mogelijkheid succesvol te worden.

Actie 7: Inzet bij de uitwerking van het Nationale Leenfonds
We hebben groot belang bij de komst van het Nationale Leenfonds. We blijven daarom actief betrokken bij de uitwerking van het fonds. Dat doen we door deel te nemen aan de eerdergenoemde werkgroep met andere gemeenten en het ministerie van BZK.

B3.2 Grondbeleid

In de Beleidsnota Grondbeleid 2024 is opgenomen dat “*we proactief kansen moeten signaleren en benutten die aan het behalen van de opgaven bijdragen, juist ook op het vlak van ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe woonconcepten zoals bijvoorbeeld de wooncoöperatie*” (zie pagina 5 in de beleidsnota). Hoewel het grondbeleid van de gemeente maar een bescheiden rol speelt bij het oplossen van het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties - de gemeente subsidieert immers niet via de grondprijs - zoeken we wel manieren waarop de gemeente wooncoöperaties kan stimuleren en helpen. We kijken hierbij naar de volgende drie onderdelen:

- Erfpachtvoorwaarden
- Grondprijzen
- Meerwaardeafdracht.

Erfpacht en meerwaardeafdracht
De grondprijs voor een in erfpacht uit te geven kavel grond moet – conform de AV 1989 - in één keer bij uitgifte worden voldaan aan de gemeente. Omdat een wooncoöperatie met name in de eerste 15 jaar te maken heeft met hoge financieringslasten, zouden we in het geval van een gronduitgifte aan een wooncoöperatie kunnen afwijken van het standpunt dat de canon in één keer moet worden afgekocht. In plaats daarvan kiezen we voor erfpacht met betaling van een jaarlijkse canon. Daarnaast kijken we naar de bepaling van het canonpercentage. Nu wordt voor de berekening van een canon in het algemeen uitgegaan van 5% over de grondwaarde. We onderzoeken de mogelijkheid om voor wooncoöperaties een lager canonpercentage te hanteren conform M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties.

Op basis van het erfpachtrecht zijn alle erfpachters verplicht om economische meerwaarde af te dragen als de bestemming en daarmee het erfpachtrecht wijzigt. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties, coöperaties of commerciële eigenaren. De gemeente is eigenaar van de grond waarop de bestemming rust en deelt dus mee in de ontstane economische meerwaarde.

Er geldt een uitzondering voor corporaties in specifieke situaties. We zien wooncoöperaties wat betreft meerwaarde als gelijkwaardig aan woningcorporaties en hanteren daarom voor hen dezelfde regels. Dit is conform amendement A155 Maak ook voor wooncoöperaties uitzonderingen op de economische meerwaardeafdracht.

Actie 8: Uitwerken voorstel voor een lager canonpercentage en afwijken van eeuwigdurende terugkoop
We onderzoeken een afwijkende erfpachtregeling met het uitgangspunt voor een jaarlijkse canon in plaats van eeuwigdurend afgekocht en met een lager canonpercentage. Tevens kijken we in de voorwaarden naar de mogelijkheden om bij betalingsproblemen hier coulant mee om te gaan en bijvoorbeeld rente op te schorten. We rapporteren hierover in de grondprijzenbrief 2025 met inachtneming van de staatssteunregels.

Grondprijzen
Voor de grondprijs voor wooncoöperaties sluiten we aan bij de uitgangspunten in de Beleidsnota Grondbeleid. Dit betekent dat voor een sociale huurwoning eenzelfde (genormeerde) grondprijs in rekening wordt gebracht als die welke in rekening wordt gebracht bij een woningcorporatie. Voor een middenhuurwoning, vrije sector koop- of huurwoning wordt eveneens aangesloten bij de geldende grondprijzen uit de Grondprijzenbrief. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. In de beleidsnota wonen wordt nader gekeken naar de bepaling van de grondprijs voor middenhuur vanwege de regulering via de wet betaalbare huur. We kiezen voor een grondprijs die afhankelijk is van het segment waarin een woning wordt ontwikkeld en niet van de partij die de ontwikkeling en exploitatie doet. Voor woningcorporaties maken we daar immers ook geen verschil in.

Mocht een wooncoöperatie een maatschappelijke voorziening realiseren zoals bijvoorbeeld een huiskamer voor de buurt, dan wordt voor wat betreft de grondprijs voor het aantal vierkante meters maatschappelijke voorziening aangesloten bij de grondprijs voor bijzondere doeleinden uit de Grondprijzenbrief.

B3.3 Financiering via subsidie en borgstelling
Zoals in de vorige paragraaf staat beschreven, dragen we als gemeente financieel bij door aanpassing van het canonpercentage voor erfpacht en het afzien van meerwaardeafdracht bij omzetting van sociale huur naar middenhuur. Naast deze indirecte financiële bijdrage, kiezen we ook voor concrete financiële bijdrage in het tenderproces via subsidies. Hiervoor zullen wij t.z.t. een Nadere regel vaststellen en publiceren.

Het uitgangspunt voor het geven van financiële ondersteuning (subsidie) is dat het bijdraagt aan de realisatie van een wooncoöperatie in het betaalbare segment en dat het initiatief ondersteuning nodig heeft. Daarnaast moet de subsidieregeling passen binnen het kader van de algemene subsidieverordening. Het opzetten van een collectief en ontwikkelen van een locatie tot een goed functionerend gebouw en community kost veel tijd en energie, ongeacht de beschikbaarheid over de noodzakelijke middelen om het project mogelijk te maken. Een van de allerbelangrijkste succesfactoren voor een wooncoöperatie is het doorzettingsvermogen van het collectief zelf. De initiatieffase is voor startende collectieven een goede test op doorzettingsvermogen. We vinden dat initiatieven -zonder financiële bijdrage van de gemeente- de eerste fase (de inschrijffase) in een

tenderproces moeten kunnen halen, zie paragraaf B1.2. Vanaf het moment dat een initiatief in de kavelspecifieke selectiefase is aanbeland, bieden we financieel ondersteuning, waar dat nodig is. Het gaat dan vooral om initiatieven met grotendeels woningen in het sociale en middeldure segment. Initiatieven met hoofdzakelijk vrije sectorhuur en of koopwoningen komen niet voor de subsidie in aanmerking. We doen dit als volgt:

Bijdrage kavelspecifieke selectiefase
Per tender worden maximaal vijf initiatieven uitgenodigd uit de kaartenbak om een bod te doen. In grote lijn wordt van een initiatief in deze fase een aantal zaken verwacht. Er dient een indicatie van het te realiseren programma te worden gegeven met onder meer het aantal woningen, type woningen en omvang, huurniveaus, et cetera. Daarnaast wordt een visie op de ruimtelijke kwaliteit gevraagd en een globale schets van de financiering en een uitgebreide risicoanalyse. Om de initiatieven te ondersteunen met het uitwerken van de criteria in deze selectiefase, stellen we een subsidie beschikbaar.

Per initiatief is het voorstel een subsidieregeling uit te werken met een onkostenvergoeding van € 1.000,- ex btw voor elk initiatief. Bij twee tenders per jaar gaat het dan om maximaal € 10.000,- ex btw.

Bijdrage plan van aanpakfase
Vanuit de kavelspecifieke selectiefase blijft één geselecteerde inschrijver (initiatief) over voor de plan van aanpakfase. Dit plan van aanpak bestaat onder meer uit het woonprogramma met de doelgroepen die een plek krijgen en een visie op de locatie. Daarnaast wordt een sluitende businesscase verwacht met een exploitatieberekening en een financieringsplan. Ook een eenvoudig schetsontwerp met plattegronden behoort tot deze fase. Om het initiatief te helpen om aan de criteria te van deze fase te voldoen, stellen we een subsidie ter beschikking.

Het voorstel is een subsidieregeling uit te werken om de geselecteerde inschrijver bij het succesvol afronden van deze fase een onkostenvergoeding van € 5.000,- ex btw toe te kunnen kennen.

Actie 9: Verder uitwerken financiële ondersteuning in concrete (subsidie) regelingen
Voor de uitwerking van de subsidieregelingen dienen nadere regels te worden opgesteld met alle criteria en voorwaarden voor de subsidie met inachtneming van de staatssteunregels. Doelstelling is dat deze subsidieregeling operationeel is wanneer de initiatieven uit de eerste tender hier aanspraak op willen maken.

Reservering ten behoeve van leningen
Uit de vorige paragraaf blijkt dat het Nationaal leenfonds in beginsel gemeentelijke leningen voor de plan- en ontwikkelfase overbodig maakt. Op dit moment zijn echter de criteria om in aanmerking te komen voor dit Nationaal leenfonds nog niet duidelijk. Gezien de beperkte middelen in het Nationaal leenfonds en de inzet van het Rijk om het budget over het land te verdelen, zal er een maximum komen op de leencapaciteit voor Utrechtse initiatieven. Het heeft niet de voorkeur om als gemeente naast het Rijk zelf een aparte leningsfaciliteit op te tuigen. Dit heeft negatieve effecten op onze gemeentelijke schuldratio's die al onder druk staan.

Om toch te kunnen borgen dat juist Utrechtse initiatieven gebruik kunnen maken van het Nationaal leenfonds houden we een deel van de beschikbare middelen in de reserve 'Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen' aan om mee te kunnen investeren in het Landelijk leenfonds. De insteek hierbij is dat deze middelen als borgstelling voor financiering gebruikt kunnen worden in het Landelijk leenfonds. Op welke manier dit mogelijk gaat zijn is afhankelijk van de voorwaarden van het Leenfonds en of dit past in onze eigen voorwaarden. We werken dit nader uit wanneer het Leenfonds operationeel is.

Actie 10: Reserve aanhouden voor mogelijke leningen en lobby inzet via Nationaal fonds
We reserveren €1,5 miljoen om in te kunnen brengen in het Landelijk leenfonds, waarmee zij meer kapitaal kunnen aantrekken. Uitgangspunt is hierbij is dat bij een verwachte risicoafdekking van 10% hiermee ongeveer 15 miljoen aan leningen kan worden aangetrokken door het leenfonds. Hiermee kunnen ongeveer 300 woningen gefinancierd worden. Een uitgewerkt voorstel tot deelnemen in het Landelijk leenfonds zal nog separaat aan u worden voorgelegd. Bij een zodanig voorstel zal uiteraard het Kader geldverstrekkingen in acht genomen worden.

B3.4 Langdurig financieren: Solidariteitsfonds
Zoals hierboven omschreven, ontstaat na verloop van tijd (na ongeveer 15 jaar) een gezonde financiële huishouding bij de wooncoöperatie en kan vermogen opgebouwd gaan worden. In de statuten is opgenomen dat dit vermogen ingezet moet worden ten behoeve van de collectieve woonvorm – en preciezer – ten behoeve van het financieren van nieuwe initiatieven. Op de lange termijn kan dan de rol van de gemeente als financier in de voorfase overgenomen worden door de bestaande wooncoöperaties.

Een Solidariteitsfonds kan op lange termijn gemeentelijke financieringsregeling vervangen. Dit fonds wordt gevuld met bijdragen van bestaande coöperaties. Van dit geld kunnen vervolgens nieuwe initiatieven gefinancierd worden. Hoewel een Solidariteitsfonds een lange termijnoplossing is, is het wel nodig om dit nu al te borgen. Dit kan door nu startende initiatieven hier verplicht bij te laten aansluiten (opnemen in statuten) en door het fonds zelf vorm te geven.

Actie 11: Lobby bij Landelijk Fonds voor een Solidariteitsfonds
Een landelijk solidariteitsfonds is zeer wenselijk. Daarom gaan wij daar ook voor lobbyen. Hoewel een dergelijk landelijk fonds nog niet bestaat, borgen wij alvast in de modelstatuten een bijdrage van coöperaties met oog op de toekomst. Tevens wordt opgenomen dat dit lokaal geregeld wordt, indien het landelijke fonds er toch niet blijkt te komen. Statutair is geborgd dat we als gemeente kunnen bepalen hoe de middelen bij opheffing van een coöperaties worden ingezet en op welke manier opgebouwd overtollig vermogen mag worden ingezet. Over maximaal 15 jaar bekijken we of een lokale regeling noodzakelijk is.

C. Monitoren, sturen en verantwoorden

In de voorgaande hoofdstukken hebben we beschreven op welke wijze we uitvoering geven aan het realiseren van wooncoöperaties in Utrecht. In dit hoofdstuk geven we weer hoe we het beschikbare budget- uit de bestemmingsreserve “Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen” – inzetten. Tevens geven we aan hoe we het programma na afloop borgen in de reguliere processen en zo de steun aan wooncoöperaties kunnen continueren.

C1 Financiën

Voorafgaand aan het begrotingsjaar worden de benodigde onttrekkingen aan de reserve begroot. Eventuele wijzigingen worden meegenomen tijdens de vaste begrotingswijzigingen (eerste en tweede bestuursrapportage) gedurende het jaar.

Alle kosten die voortvloeien uit de activiteiten genoemd in dit uitvoeringsprogramma worden gedekt uit de bestemmingsreserve “Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen". Daarnaast is er vanuit het programma “Ontwikkelen en wonen voor iedereen”, doelstelling huisvesting tot en met 2027 een extra fte beschikbaar voor de ondersteuning in de uitvoering en implementatie van het programma in de reguliere processen. Onder de kosten ondersteuning en materiele middelen vallen ook het gemeentelijk aanspreekpunt en onafhankelijk steunpunt en zijn gedekt tot en met 2028. Na 2028 zal moeten worden bezien welke financiële inzet nodig blijft (beleid en mogelijke instrumenten zijn immers opgesteld). Dit is mede afhankelijk van beschikbare landelijke regelingen en de dan nog resterende middelen in de reserve wooncoöperaties”. Structurele dekking kan niet plaatsvinden vanuit de reserve.

bedragen x € 1000,-	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Inkomsten						
bestemmingsreserve stimuleren wooncoöperatieve en collectieve woonvormen						**€ 3.000**
Uitgaven						
Kosten ondersteuning en materiele middelen	€ 80	€ 310	€ 315	€ 320	€ 325	**€ 1.350**
Subsidies	€ 25	€ 27	€ 30	€ 33	€ 35	**€ 150**
Saldo reserveren voor investeren via Nationaal leenfonds						**€ 1.500**

C2 Voortgang en verantwoording

In de eerste helft van 2027 evalueren we het uitvoeringsprogramma en rapporteren we hierover aan het college. Tegen die tijd zijn naar verwachting de eerste tenders door de plan van aanpakfase heen. Op dat moment hebben we dus ook inzicht hoeveel extra ondersteuning de initiatieven nodig hebben gehad. Het doel is om het tenderproces zo te optimaliseren dat reguliere ondersteuning -vanuit de lijn- voldoende is. Tijdens de evaluatie wordt teruggekomen op de motie M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen.

D. Bijlagen

Bijlage 1 – Stappenplan
Bijlage 2 - Kaartenbak
Bijlage 3 - Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie
Bijlage 4 - Modelstatuten
Bijlage 5 – Overzicht Acties

Bijlage 1 – Stappenplan

Fase	Stappen verwerven locatie (zelfbouwkavel of pand) wooncoöperatie tot aan start bouw	Kosten	Let op
0	**Samenstellen wooncoöperatie**		
	Stel een wooncoöperatie samen die op het moment van inschrijven in de Kaartenbak uit minstens 5 leden bestaat.		Weet van elkaar wat de wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn. Stichting !Woon en Cooplink kunnen hier een hulp bij zijn
1	**Inschrijven Kaartenbak**		
	De wooncoöperatie stelt een Algemene Visie op	Eventuele advieskosten	De Algemene visie geeft inzicht in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie: doel en doelgroep van de wooncoöperatie; de ideeën voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex; de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering. In het inschrijfformulier Kaartenbak wooncoöperaties wordt uitgebreid uitgelegd waar de Algemene Visie aan moet voldoen, hoe de Algemene Visie wordt beoordeeld en aan welke andere voorwaarden de wooncoöperatie moet voldoen om toegelaten te worden tot de Kaartenbak.
	De wooncoöperatie richt een vereniging op en schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel.	Inschrijvingskosten kvk en kosten notaris	Voor het oprichten van een vereniging dient de wooncoöperatie uit minimaal 5 leden te bestaan waaronder minimaal 3 bestuursleden.
	Meld de wooncoöperatie aan bij de gemeentelijke Kaartenbak voor wooncoöperaties via het emailadres wooncooperaties@utrecht.nl.		Door inschrijving in de Kaartenbak verklaart de wooncoöperatie akkoord te zijn met de Model Statuten.

	De wooncoöperatie ontvangt een uitnodiging voor een interview met de gemeente Utrecht.		Tijdens het interview kan de wooncoöperatie een toelichting geven op de Algemene Visie en kan de gemeente daarop eventueel feedback geven.
	Als de inschrijvingsdocumenten van de wooncoöperatie worden goedgekeurd, wordt de wooncoöperatie definitief ingeschreven in de Kaartenbak.		Jaarlijks dient de wooncoöperatie uiterlijk 31 december door te geven of de wooncoöperatie het komend jaar zal bestaan en actief is. Dit doet de wooncoöperatie door een e-mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl. Ook zal jaarlijks de actuele versie van de Model statuten worden gepubliceerd waarbij de ingeschreven wooncoöperaties wordt gevraagd om opnieuw akkoord te gaan.
	U ontvangt een bevestigingsmail van inschrijving in de Kaartenbak		Bewaar deze bevestiging goed! U heeft deze later nodig als u met de wooncoöperatie wilt inschrijven op een locatie.
2	**Inschrijven op een locatie en selectieprocedure**		
	Als er een locatie voor een wooncoöperatie op de markt komt worden alle ingeschreven wooncoöperaties hier per e-mail op geattendeerd.		Voor elke wooncoöperatielocatie die op de markt komt geldt een inschrijvingstermijn.
	Wooncoöperaties die zijn toegelaten in de Kaartenbak kunnen zich inschrijven voor een selectieprocedure van een kavel		Voorwaarde inschrijving: 1.Een wooncoöperatie mag maar aan één selectie tegelijk mee doen. 2. Een wooncoöperatie mag maximaal 1 optieovereenkomst of erfpachtovereenkomst afsluiten voor een gemeentelijke wooncoöperatielocatie.
	De Algemene Visie waarmee de wooncoöperatie zich in de Kaartenbak heeft ingeschreven moet ongewijzigd ingediend worden.		

	Afhankelijk van de belangstelling voor een locatie wordt er geloot om maximaal vijf wooncoöperaties toe te laten tot de volgende stap.		Burgemeester en wethouders kunnen opgaves in de markt zetten die zich geheel richten op het ontwikkelen van huur- of koopwoningen door een wooncoöperatie. Deze kavels worden uitgezet onder alle initiatieven die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke kaartenbak. Selectie vindt plaats op basis van een selectieleidraad. De beste inschrijving krijgt een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen. De opgave wordt gepubliceerd via de website Vastgoedaanbod. Inschrijving voor de gemeentelijke kaartenbak kan via het invullen van een aanmeldformulier, te verkrijgen via de website Vastgoedaanbod. Art. 4 lid 3 van deze Beleidsregels is van toepassing op deze selectiemethode.
3	**Selectietraject locatie**		
	De overgebleven vijf wooncoöperaties wordt gevraagd om hun Algemene Visie aan te vullen met een Locatiespecifieke Visie.	Eventuele advieskosten	In de selectiebrochure wordt aangegeven waar de Locatiespecifieke Visie aan moet voldoen. De wooncoöperatie kan deskundigen inhuren voor advies bij het opstellen van de Locatiespecifieke Visie. Voor deze fase is een onkostenvergoeding beschikbaar van €1.000,- per wooncoöperatie.
	Er wordt een groepsinterview gehouden met minimaal 5 wooncoöperatieleden (hiervan is minimaal 1 lid tevens lid van het bestuur).		Het interview is bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
	De wooncoöperatie die in het selectietraject voor een locatie de hoogste score heeft behaald wordt uitgenodigd een Plan van Aanpak op te stellen		De afgevallen wooncoöperaties blijven in de Kaartenbak aanwezig en kunnen meedoen aan een volgende locatieselectie.
4	**Plan van aanpakfase**		
	De geselecteerde wooncoöperatie wordt uitgenodigd voor een formeel moment/bijeenkomst in verband met de toelating tot de Plan van Aanpakfase.		Bij deze bijeenkomst dienen tenminste 5 leden (waarvan tenminste 3 bestuursleden) van de wooncoöperatie aanwezig te zijn.

	De wooncoöperatie stelt een Plan van Aanpak en haalbare Businesscase op.		Het Plan van Aanpak en de Businesscase dienen een uitwerking te zijn van de eerder ingediende Algemene en Locatiespecifieke Visie. Ook moet het Plan van Aanpak voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zoals het programma, de locatieregels, het omgevingsplan, etc. In de selectiebrochure staat opgenomen waar het Plan van Aanpak aan moet voldoen. De geselecteerde wooncoöperatie krijgt voor het opstellen van het Plan van Aanpak en de Businesscase een onkostenvergoeding van €5.000,-.
	De wooncoöperatie regelt de voorfinanciering.	Kosten voorfinanciering	U kunt in deze fase nog geen bancaire financiering aangaan. U heeft vanaf de volgende fase (optieovereenkomst) echter wel voorfinanciering nodig voor de waarborgsom en bijvoorbeeld kosten van notaris, architect, procesbegeleiding, financieel advies, omgevingsvergunning en dergelijke. Zorg ervoor dat deze kosten inzichtelijk zijn.
	Het Plan van Aanpak wordt door de selectiecommissie beoordeeld. Als het Plan van Aanpak voldoet aan de randvoorwaarden wordt er met de wooncoöperatie een optieovereenkomst getekend.	Eventuele advieskosten	In deze fase krijgt de geselecteerde wooncoöperatie de mogelijkheid om het Plan van Aanpak in een presentatie, mondeling toe te lichten. In de selectiebrochure staat opgenomen waar het Plan van Aanpak op wordt beoordeeld.
5	**Optieovereenkomst**		
	De wooncoöperatie ondertekent de optieovereenkomst.		Een optieovereenkomst geeft de wooncoöperatie een bepaalde periode (12 maanden na ondertekening van de optieovereenkomst) het recht om voor de betreffende locatie een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te sluiten. Het Plan van Aanpak en de Businesscase zijn bijlagen van de optieovereenkomst zodat voor (én na) uitgifte van de locatie getoetst kan worden of de wooncoöperatie zich aan haar inschrijving heeft gehouden.

	De wooncoöperatie betaalt een reserveringsvergoeding	Reserveringsvergoeding	De reserverings- of optievergoeding bedraagt 5% van de voorlopige grondprijs per jaar en wordt – bij uitgifte in erfpacht – verrekend met de grondprijs. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%.
	De wooncoöperatie werkt het bouwplan verder uit tot voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens definitief ontwerp (DO).	Kosten architect, procesbegeleiding, financieel advies, etc.	Gemeente moet binnen een periode van 6 maanden het voorlopig ontwerp ontvangen hebben. De wooncoöperatie moet binnen 12 maanden het definitief ontwerp ingediend hebben.
	De leden van de wooncoöperatie bepalen het juiste moment om de financiering te regelen.	Kosten financieel adviseur	Zorg ervoor dat de kosten inzichtelijk zijn en houd daarbij bijvoorbeeld rekening met de betaling van de reserveringsvergoeding en de BTW over de voorlopige grondprijs betaald moet worden.
	Na goedkeuring van het DO en het daarbij overlegde financieringsplan, dat inzicht geeft in de wijze van financiering van het project krijgt de wooncoöperatie de erfpachtaanbieding		
6	**Erfpachtovereenkomst**		
	De gemeente stuurt de erfpachtaanbieding naar de wooncoöperatie, als aan de voorwaarden in de optieovereenkomst is voldaan.		Uiterlijk 4 weken voor het aflopen van de optieperiode.
	De wooncoöperatie accepteert de erfpachtaanbieding.		De erfpachtaanbieding moet uiterlijk 18 maanden na ondertekening van de optie Hovereenkomst geaccepteerd zijn.
	De wooncoöperatie vraagt een omgevingsvergunning aan voor de bouw van het volledige gebouw.	Legeskosten, kosten financieel adviseur, overige advieskosten.	De omgevingsvergunning moet uiterlijk 12 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtovereenkomst verleend en in werking getreden zijn.
	De wooncoöperatie selecteert een aannemer, sluit een aannemingsovereenkomst en laat een bestek uitwerken.		
	De wooncoöperatie sluit een bancaire lening.	Kosten sluiten bancaire lening.	Vaak kan de bancaire lening op basis van de offerte pas gesloten worden, nadat het erfpachtrecht is gevestigd. Pas op dat moment komt het geld uit de bancaire lening beschikbaar.

	De erfpachtovereenkomst komt tot stand na acceptatie van de erfpachtaanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.		
	De wooncoöperatie betaalt een waarborgsom.	Waarborgsom	
7	**Vestiging erfpachtrecht en levering locatie**		
	Locatie wordt juridisch en bouwrijp geleverd	Kosten BTW	Uiterlijk 12 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt het uitgiftebesluit door het gemeentebestuur genomen en kan de locatie geleverd worden. Voorwaarde voor de juridische levering is een in werking getreden omgevingsvergunning voor een plan dat past binnen de locatieregels en de financiering gezekerd is. Bij juridische levering van de grond moet de wooncoöperatie in één keer de BTW (21%) over de grond betalen.
8	**Bouw en oplevering**		
	Start bouw	Bouwkosten, kosten aannemer, verhuiskosten, verzekeringen	Volgens de regels van de omgevingsvergunning moet de wooncoöperatie binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning beginnen met bouwen. 36 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding moet het bouwwerk klaar zijn.

Bijlage 2: Kaartenbak

Voordat u als wooncoöperatie mee kunt doen aan de selectie voor een locatie moet u zich inschrijven in de Kaartenbak.

De belangrijkste redenen om te werken met een Kaartenbak zijn:

- Door eisen en voorwaarden te stellen aan inschrijvende wooncoöperaties doen we een eerste voorselectie.
- Wordt de wooncoöperatie na inschrijving niet geselecteerd voor een locatie, dan blijft deze in de Kaartenbak aanwezig voor een volgende selectie van een locatie. Hierdoor hoeft de wooncoöperatie een deel van het werk voor de selectieprocedure bij de inschrijving voor een volgende locatie niet opnieuw te doen.

Hoe werkt de Kaartenbak:

- De Wooncoöperatie stelt een Algemene Visie op. Deze visie geeft inzicht in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie: doel en doelgroep van de wooncoöperatie; de ideeën voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex; de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering. Leidraad Algemene Visie zie hieronder.
- De wooncoöperatie richt een vereniging op en schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel. Voor het oprichten van een vereniging dient de wooncoöperatie uit minimaal 5 leden te bestaan waaronder minimaal 3 bestuursleden.
- Meld de wooncoöperatie aan bij de gemeentelijke Kaartenbak voor wooncoöperaties via het wooncooperaties@utrecht.nl.
  Door inschrijving in de Kaartenbak verklaart de wooncoöperatie akkoord te zijn met de Modelstatuten. Voor de aanmelding hebben we nodig:
  - Algemene gegevens (Naam Wooncoöperatie; Huidig aantal leden (minimaal 5); Naam vertegenwoordiger; Adresgegevens; Contactgegevens; Geboortedatum, -plaats en land; Bestuurslid ja/nee) ook van 4 andere leden worden bovenstaande gegevens gevraagd.
  - Algemene Woonvisie (beschreven aan de hand van de leidraad)
  - Uittreksel Kamer van Koophandel (De inschrijvende wooncoöperatie dient ten tijde van de inschrijving in de Kaartenbak reeds formeel opgericht te zijn als (coöperatieve) vereniging bij notariële akte en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
  - Akkoordverklaring modelstatuten

Voorwaarden inschrijving Kaartenbak:

- Na inschrijving vindt een interview plaats tussen gemeente en wooncoöperatie. Met de wooncoöperatie die zich heeft ingeschreven voor de Kaartenbak voert de gemeente een interview. Tijdens het interview wordt de Algemene Visie van de wooncoöperatie besproken. Indien de gemeente van mening is dat de ingeleverde Algemene Visie niet voldoet, geeft de gemeente haar feedback voorafgaande aan het interview. De gegeven feedback wordt dan tijdens het interview besproken.
  De gemeente controleert voor het interview ook het inschrijfformulier, de identiteit van de leden van de wooncoöperatie en de statuten. Het interview wordt gevoerd met minimaal 5 leden (in ieder geval alle bestuursleden) van de wooncoöperatie. Als de Algemene Visie naar het oordeel van de gemeente niet voldoet, krijgt de wooncoöperatie de mogelijkheid om de Algemene Visie aan te passen en opnieuw in te dienen. Indien de aanpassingen wederom

niet als voldoende kunnen worden beoordeeld wordt de wooncoöperatie niet toegelaten tot de Kaartenbak.

- Als de inschrijvingsdocumenten van de wooncoöperatie worden goedgekeurd, wordt de wooncoöperatie definitief ingeschreven in de Kaartenbak. De datum van inschrijving voor de Kaartenbak is het moment van indiening van het inschrijfformulier. Na het interview en de akkoordverklaring op de ingediende stukken door de gemeente wordt deze datum definitief. De wooncoöperatie ontvangt hierover een bevestigingsmail. Jaarlijks dient de wooncoöperatie uiterlijk 31 december door te geven of de wooncoöperatie het komend jaar zal bestaan en actief is. Dit doet de wooncoöperatie door een e-mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl.
- Ook zal indien er een geactualiseerde versie van de Model statuten wordt gepubliceerd aan de ingeschreven wooncoöperaties gevraagd worden om hiermee opnieuw akkoord te gaan.
- U ontvangt een bevestigingsmail van inschrijving in de Kaartenbak en een scan van het ondertekende Inschrijfformulier. Bewaar deze scan goed! U heeft deze later nodig als u met de wooncoöperatie wilt inschrijven op een locatie.
- Als je een locatie hebt gewonnen wordt je inschrijving in de kaartenbak bevroren totdat de locatie volledig is afgerond.

Bijlage 3: Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie

Om in de Kaartenbak te komen is een Algemene Visie van de wooncoöperatie vereist die voldoet aan onderstaande punten:
Maximaal 4 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype [Arial], minimale regelafstand 1 regel) met daarin tenminste de volgende onderwerpen:

- Visie/idee/aanleiding om als wooncoöperatie vastgoed te ontwikkelen en exploiteren.
- Doel en eventueel doelgroep van de wooncoöperatie.
- Ideeën/uitgangspunten voor de langdurige exploitatie en het beheer van het complex.
- De organisatie van de wooncoöperatie; wat is de (formele) relatie tussen het bestuur en de leden; hoe wordt de zeggenschap en deelname/zelfwerkzaamheid van de leden geborgd tijdens het ontwikkel- en bouwproces en wat is hun inbreng tijdens de beheerfase?
- Welke aansprakelijkheid hebben de leden, tijdens de ontwikkeling- en bouwfase en tijdens de beheerfase?
- Een beschrijving van de aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel- en bouwfase als tijdens de beheerfase
- Een beschrijving geven van de financieringsstromen en de haalbaarheid van een initiatief.
- Aangeven hoe het initiatief omgaat met mutaties.

De inschrijvingen voor de Kaartenbak zullen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria. Hierbij zal per criteria worden gekeken of de Algemene Visie er naar het oordeel van de gemeente wel of niet aan voldoet.

De Algemene Visie wordt beoordeeld op de volgende vier criteria:

1. Doel van de wooncoöperatie, (zoals bijvoorbeeld doelgroep en ruimte voor specifieke woonwensen die aanleiding zijn om als wooncoöperatie te ontwikkelen).

   Beoordeeld wordt of de ideeën over doel en/of doelgroep en woonwensen concreet beschreven en uitgewerkt zijn en of duidelijk gemaakt wordt welke meerwaarde een wooncoöperatie heeft voor een locatie om deze te ontwikkelen.

2. Visie op exploitatie en beheer van het complex op lange termijn. Beoordeeld wordt of de visie op exploitatie en beheer/lange termijn aansluit bij de opgave die de wooncoöperatie zich heeft gesteld en de mate waarin ook op lange termijn de leden zullen horen tot de doelgroep, concreet beschreven is. Als ook op welke manier de betaalbaarheid langjarig gegarandeerd wordt en op welke manier met wordt omgegaan met mutaties.

3. Visie op zeggenschap. Beoordeeld wordt hoe de zeggenschap en deelname van de leden georganiseerd wordt tijdens het ontwikkel- en bouwproces en na oplevering in de beheerfase.

4. Visie op financiering .Beoordeeld wordt of de visie een realistische inschatting geeft van financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen). De financieringsaanpak dient aan te sluiten op het gewenste programma bij de doelgroep van de wooncoöperatie. Een financieringsaanpak gebaseerd op middeldure huurwoningen sluit bijvoorbeeld niet aan op een wooncoöperatie die alleen woningen onder de liberalisatiegrens gaat realiseren.

Mutaties

De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van de gegevens van de bestuursleden. Het doorgeven gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Kleine wijzigingen in de Algemene Visie zijn toegestaan, daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het wijzigen van aantal wooneenheden. Deze wijziging dient aan de gemeente te worden voorgelegd omdat de Algemene Visie een vastgesteld selectieonderdeel is en derhalve bij wijziging opnieuw door de gemeente beoordeeld moet worden. Het wijzigen van de Algemene Visie kan dus van invloed zijn op het selectieresultaat. Het doorgeven van wijzigingen in de Algemene Visie gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Het wijzigen van de Statuten van de wooncoöperatie dient aan de gemeente te worden voorgelegd omdat de Statuten een vastgesteld selectieonderdeel is en derhalve bij wijziging opnieuw door de gemeente beoordeeld moet worden. Het wijzigen van de Statuten kan dus van invloed zijn op het selectieresultaat. Het doorgeven van wijzigingen in de Statuten gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Bijlage 4: Modelstatuten

Eisen aan de statuten
Onderdeel van de inschrijving in de kaartenbak is een akkoordverklaring met deze Modelstatuten. Omdat bij inschrijving in de kaartenbak nog geen locatiespecifieke zaken in de statuten ingevuld kunnen worden, toetst de gemeente de definitieve statuten in de Plan van Aanpak fase.

Een aantal artikelen dient te allen tijde ongewijzigd in de statuten overgenomen te worden, en indien van toepassing in de definitieve statuten aangevuld te worden met een eigen doelomschrijving en andere relevante zaken. Een voorbeeld hiervan: als in het ingediende Plan van Aanpak en de Businesscase is aangegeven dat het doel van de wooncoöperatie is: 'het bieden van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en middeninkomens. Waarbij lagere inkomens jaarlijks bepaald worden conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de Liberalisatiegrens, of een opvolger daarvan) en middeninkomens gedefinieerd worden conform artikel 10, lid 4 van de Huisvestingswet dan dient deze doelomschrijving in de statuten overgenomen te worden.

De volgende artikelen dienen ongewijzigd, eventueel met aanvulling, overgenomen te worden:
- Artikel 1
- Artikel 2, aangevuld met eigen doelomschrijving
- Artikel 3, aangevuld met eigen kwaliteitseisen leden
- Het toevoegen onder artikel 3.1 van een rechtspersoon als bijzonder lid is mogelijk, doch is alleen toegestaan na voorafgaande goedkeuring van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder 3.1. a tot en met 3.1 c aangegeven. Ten aanzien van dit bijzondere lid geldt niet de eis dat het lid gedurende het lidmaatschap een woning huurt van de wooncoöperatie. Deze toevoeging aan artikel 3.1, inclusief de vastgestelde statuten van de betreffende rechtspersoon, dient aan de gemeente via wooncooperaties@utrecht.nl voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk binnen vier weken aangeven of zij toestemming zal verlenen.
- Artikel 4
- Artikel 5
- Artikel 7
- Artikel 11
- Artikel 12
- Artikel 13
- Artikel 14
- Artikel 15
- Artikel 17
- Artikel 18

De overige artikelen kunnen gezien worden als voorbeeld waaraan de gemeente goedkeuring zal verlenen indien de in de selectieprocedure gedane toezeggingen op een juiste manier zijn ingevuld. Het betreft de volgende artikelen:
- Artikel 6, mits op een andere manier aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon georganiseerd wordt.
- Artikel 8, 9 en 10, mits aangegeven wordt op welke wijze het bestuur gekozen wordt, op welke wijze het bestuurslidmaatschap geschorst wordt, welke functies het bestuur vervult, en op welke wijze deze ingevuld worden en welke bestuurlijke taken en verantwoordelijkheden het bestuur heeft.
- Artikel 16, mits op andere wijze het bijeenroepen van de ALV beschreven is.

MODELSTATUTEN
AKTE VAN OPRICHTING
Heden, [...] tweeduizend drieënentwintig, verschenen voor mij,
mr. [...], notaris te Utrecht:
1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
De comparanten verklaarden bij deze een vereniging (of een coöperatie) op te richten, welke wordt geregeerd door de volgende.

STATUTEN
NAAM EN ZETEL
Artikel 1
1.1 De vereniging draagt de naam: [...].
1.2 Zij is gevestigd te Utrecht.

DOEL
Artikel 2
2.1 De vereniging heeft ten doel het in erfpacht verwerven van een locatie plaatselijk bekend @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @, het daarop ontwikkelen en realiseren van een wooncomplex, omvattende @ woningen (het "wooncomplex") en het beheren en exploiteren van het wooncomplex, onder meer door het uitsluitend in het huur of koopsegment zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst als bedoeld in artikel 2.2 onder a, te verhuren aan leden van de vereniging.
2.2 De vereniging tracht dit doel te bereiken door:
a. het aangaan van- en uitvoering geven aan een erfpachtovereenkomst met de gemeente Utrecht;
b. het aangaan en uitvoering geven aan overeenkomsten ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het wooncomplex;
c. het aangaan en uitvoering geven aan huurovereenkomsten ten aanzien van zelfstandige wooneenheden in het wooncomplex met de leden.
2.3 De vereniging beoogt niet het maken van winst.
2.4 De vereniging zal voor het beheer en onderhoud van het complex een reservefonds te vormen, zoals dat gebruikelijk is bij een vereniging van eigenaars bij appartementensplitsingen. De wettelijke vereisten daarvoor zijn op gelijke wijze van toepassing. Mocht het vermogen van de vereniging hoger worden dan nodig is voor de vorming van het reservefonds als hiervoor bedoeld, dan is het niet toegestaan het overschot rechtstreeks uit te keren aan de leden of om dit overschot te verdisconteren in de hoogte van de huurpenningen of andere financiële verplichtingen die leden aan de vereniging verschuldigd (zullen) zijn. Het is de vereniging toegestaan een eventueel overschot uit te keren aan het in de statuten omschreven doel, of, aan een solidariteitsfonds voor wooncoöperaties, of, te bestemmen voor de bouw van een nieuwe wooncoöperatie in de gemeente Utrecht. Ten alle tijden is instemming van gemeente Utrecht vereist.

LEDEN, KWALITEITSEIS
Artikel 3
3.1 Leden van de vereniging kunnen slechts zijn:
a. zij die de achttienjarige leeftijd hebben bereikt, en
b. personen die in aanmerking komen voor het huren van een sociale- dan wel middel dure huur- of koopwoning in het wooncomplex
c. zij die voldoen aan de doelgroeps- en/ of andere kwaliteitscriteria die de vereniging in het kader van de tender, die de gemeente Utrecht voor de erfpachtuitgifte van een stuk grond als bedoeld in artikel 2.1 uitschreef, heeft verklaard te zullen hanteren en te zullen handhaven, welke verklaring heeft meegewogen bij het besluit van de gemeente Utrecht om het erfpachtrecht aan de vereniging te gunnen. Deze doelgroeps- en/ of andere kwaliteitscriteria zijn:

d. [ ]
e. [ ]
f. [ ] etc.
De in dit artikel 3.1 onder a tot en met c genoemde voorwaarden gelden cumulatief.
3.2 Het lidmaatschap van de vereniging en het huren van een woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het huren van een woning kan plaatsvinden door middel van acceptatie van een schriftelijk huuraanbod van de vereniging, of als medehuurder op één van de wettelijke gronden, zoals de echtgenoot en geregistreerd partner.
3.3 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. 3.4 Ieder lid is verplicht aan de vereniging zijn adres en iedere wijziging daarin schriftelijk mede te delen; dit adres blijft tegenover de vereniging gelden zolang het lid niet schriftelijk aan de vereniging een ander adres heeft opgegeven. Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van het lid.
3.5 Het lidmaatschap is niet overdraagbaar of overerfbaar.
3.6 Een lid is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde te onderverhuren.

TOELATING
Artikel 4
4.1 Het bestuur beslist omtrent de toelating van leden met in achtneming van het in artikel 3.1 en 3.2 bepaalde.
4.2 Bij niet toelating tot lid kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten, mits de betreffende persoon voldoet aan het in artikel 3.1 en 3.2 bepaalde.

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP
Artikel 5
5.1 Het lidmaatschap eindigt:
a. door de dood van het lid;
b. door opzegging door het lid; onder de uitdrukkelijke voorwaarde van gelijktijdige huuropzegging door dit lid, tegen dezelfde datum als waarop het lidmaatschap wordt opgezegd;

c. door opzegging door de vereniging. Deze kan geschieden wanneer het lid heeft opgehouden aan de vereisten voor het lidmaatschap bij de statuten gesteld te voldoen, waaronder met name de uit artikel 3.1 en 3.2 voortvloeiende verplichting om gedurende het lidmaatschap een woning in het wooncomplex te huren van de vereniging, wanneer het lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
d. door ontzetting. Deze kan alleen worden uitgesproken wanneer het lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten der vereniging handelt, of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.
5.2 Opzegging van het lidmaatschap door het lid of door de vereniging kan slechts schriftelijk geschieden.
5.3 Opzegging namens de vereniging geschiedt door het bestuur dat in verband hiermee eveneens een besluit neemt over de beëindiging van de huurovereenkomst, op basis van de wettelijke mogelijkheden die het geldende huurrecht biedt terzake de huurbeëindiging en na juridisch advies hierover te hebben ingewonnen bij een huurrecht deskundige.
5.4 Bij de opzegging moeten de volgende termijnen in acht worden genomen:
a. bij opzegging door een lid: een termijn gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden;
b. bij opzegging door de vereniging: een termijn niet korter dan drie maanden, voor elk jaar dat het lid krachtens de huurovereenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden. Het lidmaatschap kan onmiddellijk worden beëindigd indien van de vereniging of van het lid redelijkerwijs niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren, met name indien het lid niet langer huurder is van een woning in het wooncomplex, ongeacht de oorzaak van het beëindigingen van de huurovereenkomst. Een opzegging in strijd met het bepaalde in dit lid, doet het lidmaatschap eindigen op het vroegst toegelaten tijdstip volgende op de datum waartegen was opgezegd.
5.5 Voorts kan een lid het lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat

het lid een besluit tot omzetting van de vereniging in een andere rechtspersoon of tot fusie of tot splitsing is medegedeeld, onder de uitdrukkelijke voorwaarde van gelijktijdige huuropzegging door dit lid, tegen dezelfde datum waarop het lidmaatschap wordt opgezegd.
5.6 Een lid is niet bevoegd door opzegging van het lidmaatschap een besluit waarbij de verplichtingen van de leden van geldelijke aard zijn verzwaard, te zijnen opzichte uit te sluiten.

5.7 Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur.
5.8 Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de vereniging op grond dat redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren en van een besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap staat de betrokkene binnen een maand na de ontvangst van de kennisgeving van het besluit beroep open op de algemene vergadering. Het lid wordt daartoe ten spoedigste schriftelijk van het besluit met opgave van redenen in kennis gesteld. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.
5.9 Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desalniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het gehele jaar verschuldigd.

JAARLIJKSE BIJDRAGEN
Artikel 6
6.1 De leden zijn gehouden tot het betalen van een maandelijkse bijdrage, die door de algemene vergadering zal worden vastgesteld. Zij kunnen daartoe in categorieën worden ingedeeld die een verschillende bijdrage betalen.
6.2 Het bestuur is bevoegd in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing van de verplichting tot het betalen van een bijdrage te verlenen.

BESTUUR
Artikel 7
7.1 Het bestuur van de vereniging bestaat uit [één of meer] personen.
De algemene vergadering stelt het aantal bestuursleden vast.
Bestuursleden worden benoemd door de algemene vergadering. De benoeming geschiedt uit de leden, behoudens het bepaalde in lid 2.
7.2 De algemene vergadering kan besluiten om maximaal één bestuurslid buiten de leden te benoemen.
7.3 Indien het aantal bestuursleden beneden het vastgestelde aantal is gedaald, vormen de overgebleven bestuursleden dan wel vormt het enig overgebleven bestuurslid een bevoegd college. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering te beleggen om in de vacature(s) te voorzien.

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP SCHORSING
Artikel 8
8.1 Elk bestuurslid, ook wanneer het bestuurslid voor een bepaalde tijd is benoemd, kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen of geschorst. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn. Indien er tussen de vereniging en een bestuurslid een dienstbetrekking bestond, kan een veroordeling tot herstel van die dienstbetrekking niet door de rechter worden uitgesproken.
8.2 Het bestuurslidmaatschap eindigt:
a. ten aanzien van een bestuurslid dat uit de leden benoemd is: door het eindigen van het lidmaatschap van de vereniging;
b. door bedanken;

c. door overlijden.

BESTUURSFUNCTIES BESLUITVORMING VAN HET BESTUUR
Artikel 9
9.1 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Het kan voor elk hunner uit zijn midden een vervanger aanwijzen. Een bestuurslid kan meer dan één van deze functies bekleden.

9.2 Het ter bestuursvergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
9.3 Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regelen aangaande de vergaderingen van en de besluitvorming door het bestuur worden gegeven.

BESTUURSTAAK VERTEGENWOORDIGING
Artikel 10
10.1 Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
10.2 Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door commissies die door het bestuur worden benoemd.
10.3 Het bestuur is, mits met goedkeuring van de algemene vergadering, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de
vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt.
Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden beroep worden gedaan.

10.4 De vereniging wordt vertegenwoordigd door:
a. hetzij het bestuur;
b. hetzij de voorzitter;
c. hetzij twee andere gezamenlijk handelende bestuursleden.

ADMINISTRATIE - BOEKJAAR - JAARVERSLAG - REKENING EN VERANTWOORDING
Artikel 11
11.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.

11.2 Het boekjaar loopt van één januari tot en met één en dertig december daaraanvolgend.
11.3 Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het bestuur legt daarbij de balans en de staat van baten en lasten, met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuursleden in rechte vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.
11.4 De algemene vergadering benoemt jaarlijks uit de leden een commissie van ten minste twee leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in lid 3 van dit artikel en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit.
11.5 Het bestuur is verplicht aan de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.
11.6 De commissie kan te allen tijde door de algemene vergadering van haar taak worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere commissie.
11.7 Het bestuur is verplicht de bescheiden, bedoeld in de leden 1 en 3, zeven jaren lang te bewaren.

ALGEMENE LEDEN VERGADERING
Artikel 12
12.1 Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.
12.2 Jaarlijks, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het verenigingsjaar, wordt een algemene vergadering de jaarvergadering bijeengeroepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16. In de

jaarvergadering komen onder meer aan de orde:
a. het jaarverslag bedoeld in artikel 11 met het verslag van de aldaar bedoelde commissie;
b. de benoeming van de in artikel 11 genoemde commissie voor het volgende verenigingsjaar;
c. voorziening in eventuele vacatures;
d. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.
12.3 Tevens worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt.
12.4 Voorts is het bestuur op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van één/tiende gedeelte der stemmen, verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping overeenkomstig artikel 16 of bij advertentie in ten minste één ter plaatse waar de vereniging gevestigd is, veel gelezen dagblad.
12.5 De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding en het secretariaat der vergadering en het opstellen der notulen.

TOEGANG EN STEMRECHT
Artikel 13
13.1 Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden van de vereniging. Naast de leden heeft ook het bestuurslid dat geen lid is van de wooncoöperatie toegang tot de algemene ledenvergadering. Dit bestuurslid heeft geen stemrecht binnen de algemene ledenvergadering. Geen toegang hebben geschorste leden en geschorste bestuursleden met dien verstande dat geschorste leden toegang hebben tot de algemene vergadering waarin het besluit tot hun schorsing wordt behandeld; geschorste leden zijn bevoegd in de vergadering over hun schorsing het woord te voeren.
13.2 Over toelating van andere dan de in lid 1 bedoelde personen beslist de algemene vergadering.
13.3 Ieder lid van de vereniging dat niet geschorst is, heeft één stem. Het bestuurslid dat geen lid van de vereniging is, heeft een raadgevende stem.
13.4 Een lid kan zijn stem door een schriftelijk daartoe gemachtigd ander lid doen uitbrengen.

VOORZITTERSCHAP EN NOTULEN
Artikel 14
14.1 De algemene vergaderingen worden behoudens in het geval bedoeld in artikel 12 lid 4 geleid door de voorzitter van het bestuur of zijn plaatsvervanger.
Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger, dan treedt één der andere bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelve.
14.2 Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die door de voorzitter en de notulist worden vastgesteld en ondertekend. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen een notarieel proces verbaal van het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de notulen of van het proces verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht.

BESLUITVORMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING
Artikel 15
15.1 Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
15.2 Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het eerste lid bedoeld oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de algemene vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
15.3 Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
15.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
15.5 Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

15.6 Indien de stemmen staken over een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand.
15.7 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt.
15.8 Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.
15.9 Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, omtrent alle aan de orde komende onderwerpen dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vereniging ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.

BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING
Artikel 16
16.1 De algemene vergaderingen worden behoudens in het geval bedoeld in artikel 12 lid 4 bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden volgens het ledenregister bedoeld in artikel 3. De termijn voor de oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.
16.2 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, onverminderd het bepaalde in artikel 17.

STATUTENWIJZIGING
Artikel 17
17.1 In de statuten van de vereniging kan, onverminderd het bepaalde in artikel 15 lid 9, geen verandering worden gebracht dan door een besluit van een algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijzigingen van de statuten zullen worden voorgesteld. Zolang de vereniging erfpachter is van grond in eigendom van de gemeente Utrecht, behoeft een besluit tot wijziging van de statuten van de vereniging voorts de voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente Utrecht.
17.2 Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste veertien dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
Bovendien wordt een afschrift als hiervoor bedoeld, op eerste verzoek van een lid aan hem toegezonden.
17.3 Een besluit tot statutenwijziging behoeft, onverminderd het bepaalde in artikel 15 lid 9, ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin
ten minste twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, dan wordt na verloop
van twee weken, doch binnen vier weken na de eerste vergadering een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
17.4 Een statutenwijziging treedt niet eerder in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder bestuurslid bevoegd. 17.5 Het bestuur is verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen op het kantoor van de Kamer van Koophandel

ONTBINDING
Artikel 18
De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. Het bepaalde in

de leden 1, 2 en 3 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.
18.1 De vereffening geschiedt door het bestuur tenzij de algemene vergadering anders beslist.

18.2 Bij besluit tot opheffing wordt tevens de bestemming van het overgebleven saldo na vereffening vastgesteld. De vereffenaar(s) draagt/dragen hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de vereniging is overgebleven over aan het bij het bij de opheffing vastgestelde doel. Uitkering van het overgebleven vermogen aan de leden na vereffening (uitgezonderd de door het lid ingebrachte eigen inleg) is niet mogelijk). Het overschot wordt uitgekeerd aan het in de statuten omschreven doel, of, aan een solidariteitsfonds voor wooncoöperaties, of, te bestemmen voor de bouw van een nieuwe wooncoöperatie in de gemeente Utrecht. Ten alle tijden is instemming van gemeente Utrecht vereist.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Artikel 19
19.1 De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen hetwelk zij te allen tijde kan wijzigen.
19.2 Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen dwingend recht bevat, noch met de statuten.

SLOTVERKLARING
In afwijking van het bepaalde in deze statuten:
a. worden voor de eerste maal benoemd tot leden van het bestuur:
1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]

van wie de sub 1, 2 en 3 genoemden de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester zullen bekleden;
b. loopt het eerste verenigingsjaar vanaf de dag van oprichting tot en met de

eerstvolgende één en dertigste december.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Deze akte is verleden te Utrecht op de dag aan het begin van deze akte vermeld.
Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend

Bijlage 5

Actie 1: Bestemmen van (potentiële) locaties voor coöperatieve woonvormen

Dit proces omvat het continu verkennen van mogelijke locaties die geschikt zijn voor wooncoöperaties. Specifiek voor wooncoöperaties hebben we de doelstelling van minstens 2 locaties per jaar opgenomen. Om deze doelstelling te halen moeten in de gebieden structureel ontwikkellocaties worden aangewezen. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden van ons eigen vastgoed. Mocht gemeentelijk vastgoed geschikt zijn, wordt deze via een tenderprocedure aan een wooncoöperatie toegekend, zie ook paragraaf 3.2. In het licht van de Didam-jurisprudentie, zoals dit jaar verder geactualiseerd, zal in de tenderprocedure een uitgewerkte, transparante en draagkrachtige motivering gegeven kunnen en moeten worden, waarom voor deze specifieke vastgoedobjecten uitsluitend wooncoöperaties in aanmerking komen.

Actie 2: Uitwerken selectieprocedure in een selectiebrochure format voor een tender

Om dit zo efficiënt mogelijk te doen, wordt een format gemaakt voor een selectiebrochure met informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Per tender wordt de kavelspecifieke procedure verder uitgewerkt.

Actie 3: Kansen verzilveren op locaties van derden

We zijn in gesprek met particulieren (ontwikkelaars) om te kijken naar de mogelijkheden op hun grond. Om deze ontwikkelingen te stimuleren, delen wij onze kennis en netwerk, denk bijvoorbeeld aan het koppelen van ontwikkelaars met het platform Utrechtse Wooncoöperaties. Ook zullen wij een financiële bijdrage toekennen aan initiatieven die ontwikkelen op grond van derden, zie paragraaf 5.3 voor meer toelichting. Verder zullen we kijken hoe zo goed mogelijk mee kunnen werken bij transformatie van vastgoed.

Actie 4: Aanpassen Huisvestingsverordening

Aanpassen van de Huisvestingsverordening zodat woonruimte van wooncoöperaties op een goede manier kunnen worden toegewezen. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt dit meegenomen.

Actie 5: Continuering van het gemeentelijk aanspreekpunt voor initiatieven

We continueren het gemeentelijk aanspreekpunt in ieder geval tot 2027.

Actie 6: Intensiveren van een onafhankelijk steunpunt voor initiatieven

Op dit moment kunnen initiatieven al bij Cooplink terecht voor (onafhankelijk) advies en trainingen. Samen met Cooplink zijn we dit onafhankelijke steunpunt aan het doorontwikkelen. Begin 2025 moet het vernieuwde steunpunt beschikbaar zijn. We verwijzen naar hoofdstuk 6 voor meer informatie over de financiële dekking van dit steunpunt.

Actie 7: Inzet bij de uitwerking van het Nationale Leenfonds

We hebben groot belang bij de komst van het Nationale Leenfonds. We blijven daarom actief betrokken bij de uitwerking van het fonds. Dat doen we door deel te nemen aan de eerdergenoemde werkgroep met andere gemeenten en het ministerie van BZK.

Actie 8: Uitwerken voorstel voor een lager canonpercentage en afwijken van eeuwigdurende terugkoop

We onderzoeken een afwijkende erfpachtregeling met het uitgangspunt voor een jaarlijkse canon in plaats van eeuwigdurend afgekocht en met een lager canonpercentage. Tevens kijken we in de voorwaarden naar de mogelijkheden om bij betalingsproblemen hier coulant mee om te gaan en bijvoorbeeld rente op te schorten. We rapporteren hierover in de grondprijzenbrief 2025 met inachtneming van de staatssteunregels.

Actie 9: Verder uitwerken financiële ondersteuning in concrete (subsidie) regelingen
Voor de uitwerking van de subsidieregelingen dienen nadere regels te worden opgesteld met alle criteria en voorwaarden voor de subsidie met inachtneming van de staatssteunregels. Doelstelling is dat deze subsidieregeling operationeel is wanneer de initiatieven uit de eerste tender hier aanspraak op willen maken.

Actie 10: Reserve aanhouden voor mogelijke leningen en lobby inzet via Nationaal fonds
We reserveren €1,5 miljoen om in te kunnen brengen in het Landelijk leenfonds, waarmee zij meer kapitaal kunnen aantrekken. Uitgangspunt is hierbij is dat bij een verwachte risicoafdekking van 10% hiermee ongeveer 15 miljoen aan leningen kan worden aangetrokken door het leenfonds. Hiermee kunnen ongeveer 300 woningen gefinancierd worden. Een uitgewerkt voorstel tot deelnemen in het Landelijk leenfonds zal nog separaat aan u worden voorgelegd. Bij een zodanig voorstel zal uiteraard het Kader geldverstrekkingen in acht genomen worden.

Actie 11: Lobby bij Landelijk Fonds voor een Solidariteitsfonds
Een landelijk solidariteitsfonds is zeer wenselijk. Daarom gaan wij daar ook voor lobbyen. Hoewel een dergelijk landelijk fonds nog niet bestaat, borgen wij alvast in de modelstatuten een bijdrage van coöperaties met oog op de toekomst. Tevens wordt opgenomen dat dit lokaal geregeld wordt, indien het landelijke fonds er toch niet blijkt te komen. Statutair is geborgd dat we als gemeente kunnen bepalen hoe de middelen bij opheffing van een coöperaties worden ingezet en op welke manier opgebouwd overtollig vermogen mag worden ingezet. Over maximaal 15 jaar bekijken we of een lokale regeling noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. van Dijck	**Datum**	4 december 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12876928
E-mail	cecile.van.dijck@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In 2021 is het initiatiefvoorstel Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties ingediend. In dit actieplan wordt gepleit voor meer gemeentelijke steun voor de ontwikkeling van wooncoöperaties. Op 25 november 2021 heeft uw raad het actieplan vastgesteld. Met het vaststellen van het Actieplan Utrechtse wooncoöperaties is het publieke belang van wooncoöperaties erkend en is dit thema op de (politieke) agenda gezet. Afgelopen periode is gewerkt aan een verdere uitwerking van het actieplan en dit is geland in het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028. Dit uitvoeringsprogramma faciliteert de ruimtelijke, organisatorische en financiële randvoorwaarden, waardoor wooncoöperaties gerealiseerd kunnen worden. In deze brief geven we een toelichting op het uitvoeringsprogramma.

Samenwoondromen in Utrecht
We vinden het belangrijk om in Utrecht wooncoöperaties te realiseren omdat wij meer ruimte willen geven aan mensen die verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun omgeving.
De Woningwet omschrijft de wooncoöperatie als *'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'*. Met een wooncoöperatie kunnen mensen dus zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Op die manier kan een wooncoöperatie ook een meerwaarde zijn voor de buurt, denk hierbij aan buurtkamers, een openbare tuin of een woonplek voor bijvoorbeeld spoedzoekers. Dit past ook in het gedachtegoed van Utrecht, de stad van Sint Maarten. Daarnaast zorgt deze woonvorm ook voor langdurig betaalbare woningen. Wooncoöperaties kunnen in hun statuten de betaalbaarheid van hun woningen borgen. Zo blijft een sociale huurwoning ‘voor altijd’ een sociale huurwoning. Mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses kunnen zo hun samenwoondroom verwezenlijken. Met dit uitvoeringsprogramma zetten we een belangrijke stap om deze specifieke niche te transformeren naar een genormaliseerde bouwstroom binnen de volkshuisvesting.

Terugblik: wat hebben we de afgelopen periode gedaan?
Na de vaststelling van het Actieplan hebben we onderzocht hoe we het Actieplan het beste kunnen implementeren. Zoals ook in het Actieplan gesteld wordt, kunnen initiatieven vooral ondersteuning gebruiken bij het verkrijgen van een locatie, op organisatorisch vlak en bij de financiering. Afgelopen jaren hebben we vooral stappen gezet in het beschikbaar krijgen van locaties voor wooncoöperaties. Ook hebben we onderzocht hoe de interne (en externe) processen ingericht moeten worden zodat dat initiatieven ondersteuning kunnen krijgen en locaties getenderd kunnen worden. Daarnaast is in november 2023 besloten om de middelen die bestemd waren voor het fonds betaalbare koop breder in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop). Dit is bestendigd bij de vaststelling van de tweede bestuursrapportage 2024 via de nieuw ingestelde bestemmingsreserve “Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen". Met deze financiële middelen hebben we nu de mogelijkheid om bij te dragen aan de realisatie van wooncoöperaties. We beogen een belangrijke belemmering, namelijk financiële haalbaarheid, weg te nemen.

Uitvoeringprogramma Wooncoöperaties 2024-2028.
Naast het financieringsvraagstuk, willen we met het uitvoeringsprogramma nog andere belemmeringen weghalen voor wooncoöperaties, zodat het meer initiatiefnemers gaat lukken om daadwerkelijk hun wooncoöperaties met langjarig betaalbare woningen te realiseren. Daarom heeft het uitvoeringprogramma drie doelstellingen. Alle drie de doelstellingen hebben een aantal acties die bijdragen aan de behalen van de betreffende doelstelling.

1. Meer ruimte voor wooncoöperaties
   Conform het Actieplan houden we vast aan het beschikbaar stellen van ten minste twee locaties per jaar voor wooncoöperaties. De acties zijn gericht op het beschikbaar krijgen van betaalbare locaties en vastgoedobjecten, denk aan eigen grond, vastgoed en grond van derden.

2. Organisatorische condities op orde
   De gemeentelijke processen moeten zo zijn ingericht dat de realisatie van wooncoöperaties eenvoudig, transparant en herhaalbaar is. Daarvoor hebben we standaarddocumenten voor het tenderproces opgesteld. Een voorbeeld hiervan is het stappenplan. Door het stappenplan weten initiatieven waar ze allemaal aan moeten denken en voldoen voordat ze een wooncoöperatie in Utrecht kunnen realiseren. Verder kunnen initiatieven terecht bij het aanspreekpunt van de gemeente en bij het onafhankelijke steunpunt. Deze ondersteuning geldt ook tijdens de tenderprocedures.

3. Het financieel ondersteunen van initiatieven.
   Vanuit uw raad is drie miljoen beschikbaar gesteld om wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen mogelijk te maken. De acties gaan over het zo effectief mogelijk inzetten van deze middelen. De belangrijkste actie is het uitwerken van subsidiemogelijkheden voor initiatieven die meedoen aan tenders. Ook reserveren we 1,5 miljoen om eventueel mee te kunnen investeren met het Landelijk Leenfonds. Vanuit het Rijk is €40 miljoen beschikbaar gesteld voor de financiering van wooncoöperaties. Dit fonds richt zich primair op (lage) middeninkomens en past daarmee goed binnen de doelstelling van de gemeente Utrecht. De inzet is één loket voor financiering zodat wooncoöperaties de totale financiering bij een partij rondkrijgen. Door via het Landelijk leenfonds te investeren, hoeven we als gemeente geen eigen leenfaciliteit op te richten.

Met 1,5 miljoen kunnen we naar verwachting de financiering van ongeveer 300 woningen mogelijk maken.

Moties en amendementen

In de het uitvoeringprogramma hebben we ook M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen, M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties en A155 Maak ook voor wooncoöperaties uitzonderingen op de economische meerwaardeafdracht meegenomen. Zo hebben we opgenomen dat we conform motie 381 de mogelijkheid voor een lager canonpercentage voor wooncoöperaties onderzoeken. Verder hanteren we conform amendement 155 voor woningcorporaties en wooncoöperaties dezelfde regels rondom de meerwaardeafdracht. Op motie 336 komen we na de evaluatie van het uitvoeringsprogramma in 2027 terug. Onze inschatting is dat tegen die tijd het tenderproces kan worden doorlopen zonder extra ondersteuning. Dit zou betekenen dat we geen extra middelen meer nodig hebben.

Vervolg

Nu het uitvoeringprogramma is vastgesteld, kunnen initiatieven zich vanaf 2025 inschrijven in de kaartenbak. In diezelfde periode wordt de tenderprocedure voor de kavel in Leidsche Rijn opgestart. Naar verwachting is dat het Landelijk Leenfonds halverwege 2025 de eerste leningen kan verstrekken. Gezien de doorlooptijd van een tenderproces, zou de winnaar van onze eerste tender al een beroep op dit fonds kunnen.

Wij verwachten u zo voldoende geïnformeerd te hebben,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,