Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 6 februari 2025

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 6 februari 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 6 februari 2025
- Lange Termijnagenda cie EDVW 6 februari 2025
- Ingekomen agenderingen Commissie EDVW PROCEDUREEL 6 februari2025

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

- 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

3.2 Technische sessie Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

3.3 Werkbezoek aan (projecten) potentiële partners publiek warmtebedrijf

3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

- Raadsbrieven cie EDVW 19 december 2024 tm 30 januari 2025

4 Verslagen
Ter vaststelling:
Conceptverslag bijeenkomst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 9 januari 2025.

- 2025.01.09 Gemeente Utrecht - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

5 Toezeggingen/Moties
Ter vaststelling.

- Motielijst cie EDVW 6 februari 2025
- Toezeggingenlijst cie EDVW 6 februari 2025

6 Ingekomen stukken
Openbare lijst van ingekomen stukken voor de commissie EDVW 6 februari 2025
Nr. 1 Eisenoverhandiging Woonzekerheid (290125)
Nr. 2 Eisen Woonzekerheid EDVW (290125)

- LIS-STUK 1 Eisenoverhandiging Woonzekerheid (290125)
- LIS-STUK 2 Eisen Woonzekerheid EDVW (290125)
- Openbare lijst LIS cie 6-2-25
- Afdoeningsvoorstel nr.2
- Afdoeningsvoorstel nr.1

7 Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Wethouder: Maatoug, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door Charlotte Passier (Volt), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), David Bosch (UtrechtNu!), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren), Jantine Zwinkels (CDA), Lars van Rooij (Student & Starter), Ralph Peters (D66), Joachim Cornielje (PvdA), Rachel Heijne (GroenLinks), Gertjan te Hoonte (VVD) en Lenno van Straalen (ChristenUnie)
De agenderende fracties willen het debat 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.

- Dossier 4499 voorblad
- Memorandum Energy Board provincie Utrecht inzake Kamerbrief Netcongestie FGU
- Memorandum 2 december 2024 aan Raden en Staten

Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

8 Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Rick van der Zweth (PvdA), Meike Hellevoort (GroenLinks), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren), Jantine Zwinkels (CDA), Floor Steinmetz (BIJ1), Miraç Usta (DENK), Gertjan te Hoonte (VVD) en Ruben Snijder (Student & Starter)
De fracties van de PvdA, GroenLinks, CDA, Partij voor de Dieren, Bij1, VVD en Denk willen de Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 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 geeist.
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.

Dossier 4497 voorblad
Eindrapport Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt
Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 (1)
SV 2024, nr. 218 Kansen voor de verhuurvergunning (met antwoord)

9 Raadsvoorstel Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) - omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
Wethouder: Eerenberg, beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp is een wijziging 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.

Dossier 4420 voorblad
Raadsvoorstel TAM-omgevingsplan Warmtesysteem
TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
Plankaart TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
Link naar TAM-omgevingsplan op RO publiceer

10 Ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone
Wethouders: De Vries en Eerenberg, beleidsterreinen: Vastgoed en Ruimtelijke projecten: Groot Merwede
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Titus Stam (PvdA), Dirk-Jan van Vliet (D66), Fred Dekkers (GroenLinks), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Gertjan te Hoonte (VVD) en Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren)
In de raadsbrief update ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone gaf het college aan dat de maatwerkgesprekken tussen de Alchemist en de gemeente over de servicekosten niet tot een minnelijke oplossing is gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat de Alchemist huurachterstanden heeft opgelopen en de gemeente een bodemprocedure tegen de Alchemist heeft gestart.
De agenderende partijen willen in de commissie in gesprek met de wethouder over de gevolgen van deze procedure op de veelal maatschappelijke partijen die bij de Alchemist huren en huisvesting vinden. Daarnaast wil de commissie in gesprek over het effect op de uitvoering van M8/2018 en M12/2018 om bestaande waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven in de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone te behouden.

Dossier 4496 voorblad
M12 Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone
M8 Samen Stad Maken in de Merwedekanaalzone
Raadsbrief Vervolg update ontwikkelingen Alchemist op het OPG-terrein

Merwedekanaalzone

Raadsbrief Vervolg update ontwikkelingen huurder Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone en kort geding

11 Toekomst van Ravellaan 96 en huidige bewoners

Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting, Vastgoed
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door Ruben Snijder (Student & Starter), Gertjan te Hoonte (VVD), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren), Meike Hellevoort (GroenLinks), Berdien van der Wilt (D66), Titus Stam (PvdA), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Victor Paalman (Horizon), Charlotte Passier (Volt), David Bosch (UtrechtNu!), Jantine Zwinkels (CDA) en Floor Steinmetz (BIJ1)
Er is veel onrust onder de bewoners van Ravellaan 96, waaronder studenten en kwetsbare jongeren, die in een gemeentelijk pand wonen. Hun huurcontracten lopen in mei af en kunnen volgens de verhuurder niet worden verlengd. Gezien de grote druk op de woningmarkt willen de agenderende partijen in gesprek om te onderzoeken hoe de zorgen van deze bewoners verlicht kunnen worden. Het verlies van hun woonruimte zonder alternatieven of ondersteuning is zorgelijk, zeker gezien de lange geschiedenis van De Ravel als maatschappelijke hub en de kwetsbare positie van veel bewoners.
De bewoners hebben momenteel geen zicht op alternatieve huisvesting binnen de oververhitte woningmarkt. De agenderende fracties willen daarom graag een debat voeren over deze situatie. Dit debat zal onder meer ingaan op:
• Hoe de gemeente de wetgeving over leegstand en tijdelijke verhuur interpreteert en de gevolgen daarvan voor de bewoners.
• Toekomstige plannen voor leegstandsbeheer en de gevolgen voor panden zoals Ravellaan 96.
• Mogelijkheden voor de huidige bewoners om in het pand te blijven of elders in de stad woonruimte te vinden.
• De rol van de gemeente als eigenaar en hoe zij samen met de verhuurder invulling geeft aan goed verhuurderschap.
• Maatregelen die het college neemt om te voorkomen dat deze huurders dak- of thuisloos raken.
Over deze situatie is een raadsbrief gestuurd en er zijn schriftelijke vragen gesteld. De commissie verzoekt het college om de antwoorden ruim vóór de behandeling te leveren. De agenderende fracties zullen zowel de raadsbrief als de antwoorden betrekken in het debat.

Dossier 4498 voorblad
Raadsbrief tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96
Startdocument Ravellaan 96
Beantwoording SV2024 nr 217 over Toekomst van Ravellaan 96 en bewoners

12 Raadsbrief Uitvoering Motie 315 Hand in eigen boezem

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'

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

PROCEDUREEL commissie van 6 februari 2025

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

Wethouder De Vries		
	Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030	Geagendeerd voor een RIB op 4 maart (60 minuten) en commissiedebat op 13 maart (120 minuten).
	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).
	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028 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)	Geagendeerd voor een commissiedebat op 13 maart (90 minuten).

Commissie EDVW tot zomerreces 2025
- 13 maart
- 10 april
- 22 mei
- 26 juni veegcommissie

RIB EDVW tot zomerreces 2025
- 4 maart
- 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 6 februari 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
Kaders publiek warmtebedrijf	Energie en Klimaat	2025 Q1			2025 Q2	2025 Q2	2025 Q3		Dit voorstel is toegezegd voor Q4 2024, maar zoals vermeld in de raadsbrief 'Plan van aanpak publiek warmtebedrijf', kan dat ook Q1 2025 worden, omdat we voldoende tijd willen nemen om de inbreng van de raad goed te kunnen verwerken.
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 Wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2		
Wijziging Huisvestingsverordening 2025	Wonen en Volkshuisvesting	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2		

Evaluatie en aanpassing leegstandsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q3				2024 Q4	2024 Q4	Gestopt	
Inzet Fonds betaalbare koop voor betaalbaar en collectief wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q2				2024 Q3	2024 Q3	Gestopt	
Herijking Regionale Energiestrategie	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		
Klimaatvisie	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2	2025 Q2	2025 Q3		Zoals gemeld in de raadsbrief 'Planning en proces Klimaatvisie' van 17 september 2024, verwachten we de klimaatvisie in april 2025 ter besluitvorming aan te bieden.
Nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder	Buurt- en wijkgericht werken	2024 Q3				2024 Q3	2024 Q3	Gestopt	
Raadsvoorstel Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q2		09-04-2024		2024 Q2	2024 Q2	Aangeboden	

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 6 februari 2025

Beleidsnota Vastgoed	Vastgoed	2024 Q4		19-12-2024		2025 Q1	2025 Q1	Aangeboden	
Zienswijze Ontwerp Programmabegroting 2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q2		27-06-2024		2024 Q2	2024 Q2	Aangeboden	
Beleidsnota Warmte	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		
Beleidsnota opwekgebieden schone energie	Energie en Klimaat	2024 Q3		17-09-2024		2024 Q4	2024 Q4	Aangeboden	
Beleidsnota Luchtkwaliteit	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q3		18-10-2024		2024 Q4	2024 Q4	Aangeboden	
Zienswijze ontwerp-begrotingswijziging AVU 2025	Circulaire Economie	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2		
Beleidsnota Utrecht Circulair	Circulaire Economie	2024 Q4				2025 Q2	2025 Q1		
Zienswijze programma- en	Circulaire Economie	2025 Q1				2025 Q2	2025 Q2	Aangeboden	

productbegroting AVU 2026									

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
Vast te stellen op 6 februari 2025

Stukken afkomstig van het college		
Datum: 21-01-2025 Soort stuk: Raadsvoorstel Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) Programma- en productbegroting 2026 AVU Wethouder: Schilderman Beleidsterrein: Circulaire economie	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.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 13 maart 2025 2. Tijd: 60 minuten
Datum: 27-01-2025 Soort stuk: Technische sessie verduurzaming maatschappelijk vastgoed Wethouder: De Vries Beleidsterrein: Vastgoed	Beste raadsleden, Zoals aangekondigd in de raadsbrief Uitkomst pilot CO2-reductiemethode verduurzamen maatschappelijk vastgoed van 19 december 2024 organiseren we graag een technische sessie om u te informeren over het energetisch verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Tijdens de technische sessie gaan we in op de opgave en uitdagingen waar we voor staan en geven we een doorkijk richting de toekomst aan de hand van de VNG-routekaart voor het maatschappelijk vastgoed. Graag nodigen we jullie uit voor de technische bijeenkomst op: Datum: Dinsdag 11 of donderdag 18 maart Tijdstip: 19.30 – 20.30 of 20.30 – 21.30	Voorstel: 1. Agenderen voor de MGOR/VBF RIB-avond van 11 maart of dinsdagavond 18 maart (Raad in de Wijk binnenstad) **Gezien de raakvlakken met de beleidsnota vastgoed die op de commissieagenda van 13 maart staat gaat de voorkeur van de organisatoren uit naar 11 maart.**

<table>
<tr><td></td><td>Plaats: ntb

Uw aanmelding en vragen die u tijdens de bijeenkomst graag toegelicht ziet, kunt u voor donderdag 6 maart toesturen naar secretariaatvgu@utrecht.nl t.a.v. Gea van Gorkom.</td><td>2. Tijd: 60 minuten</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Datum: 03-01-2025

Soort stuk: Werkbezoek aan (projecten) potentiële partners publiek warmtebedrijf

Wethouder: Maatoug

Beleidsterrein: Energie en Klimaat</td><td><u>Voorlopig Programma</u>
Datum: woensdag 26 maart 2025
Vertrek bus vanaf Jaarbeurs: 8.30 uur

HVC - Dordrecht
<table>
<tr><td>Tijd</td><td>Inhoud</td></tr>
<tr><td>9.30 uur</td><td>Aankomst op HVC kantoor, welkom met koffie / thee</td></tr>
<tr><td>9.45 uur</td><td>Presentatie HVC</td></tr>
<tr><td>10.45 uur</td><td>Gemeente(n) over samenwerking met HVC</td></tr>
<tr><td>11.15 uur</td><td>Bezoek locatie(s)</td></tr>
<tr><td>12.00 uur</td><td>Lunch</td></tr>
<tr><td>13.00 uur</td><td>Vertrek bus naar Delft</td></tr>
</table>
Netverder - Delft
<table>
<tr><td>Tijd</td><td>Inhoud</td></tr>
<tr><td>13.30 uur</td><td>Aankomst in Delft / Green Village</td></tr>
<tr><td>13.45 uur</td><td>Presentatie Netverder</td></tr>
<tr><td>14.30 uur</td><td>EBN en provincie Utrecht
• Korte presentatie EBN
• Toelichting door provincie Utrecht</td></tr>
</table></td><td>Voorstel:
1. Werkbezoek aan (projecten) potentiële partners publiek warmtebedrijf op woensdag 26 maart.</td></tr>
</table>

	15.15	Korte pauze	
	15.30	Gemeente Delft over samenwerking met Netverder	
	16.00 uur	Bezoek Geothermie locatie campus TU Delft (als mogelijk)	
	17.00 uur	Vertrek naar Utrecht	

Stukken afkomstig van commissieleden		

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4483
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	3.1
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

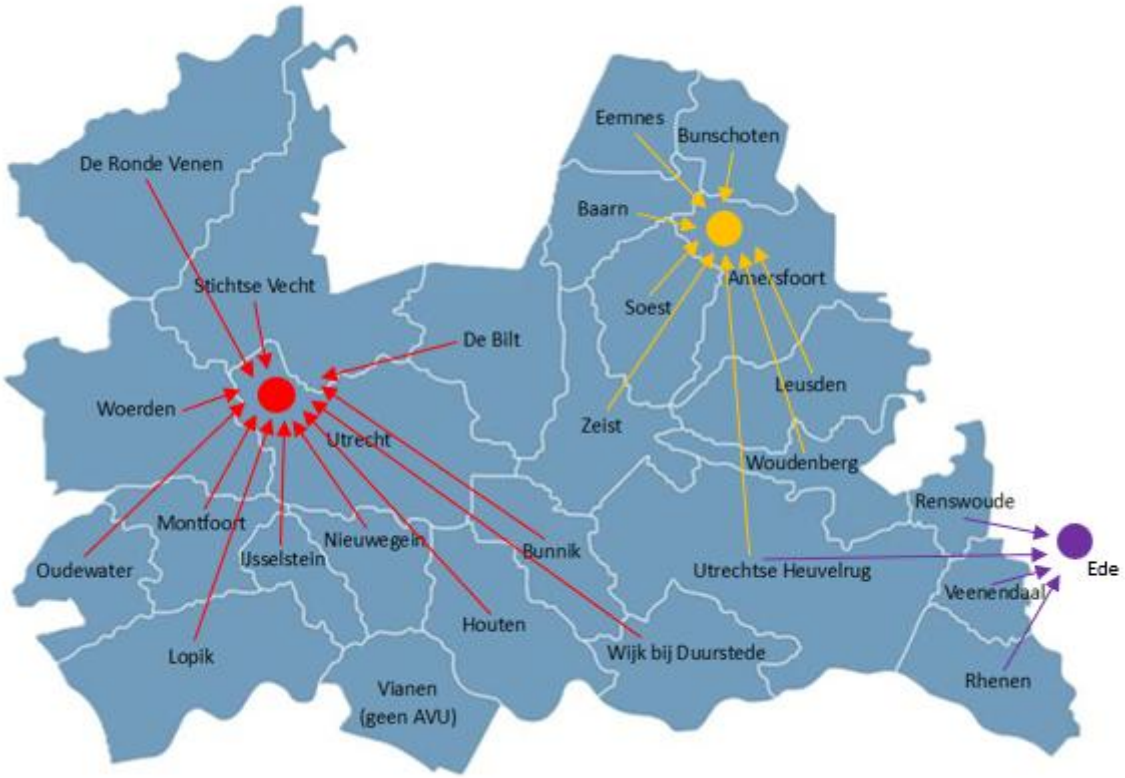
[1] De gemeente Vianen is na de herindeling met de gemeenten Leerdam en Zederik tot gemeente Vijfheerenlanden per 1/1/2021 geen AVU-deelnemer meer. Deze gemeente neemt nu deel in de g.r. Gevudo.

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.

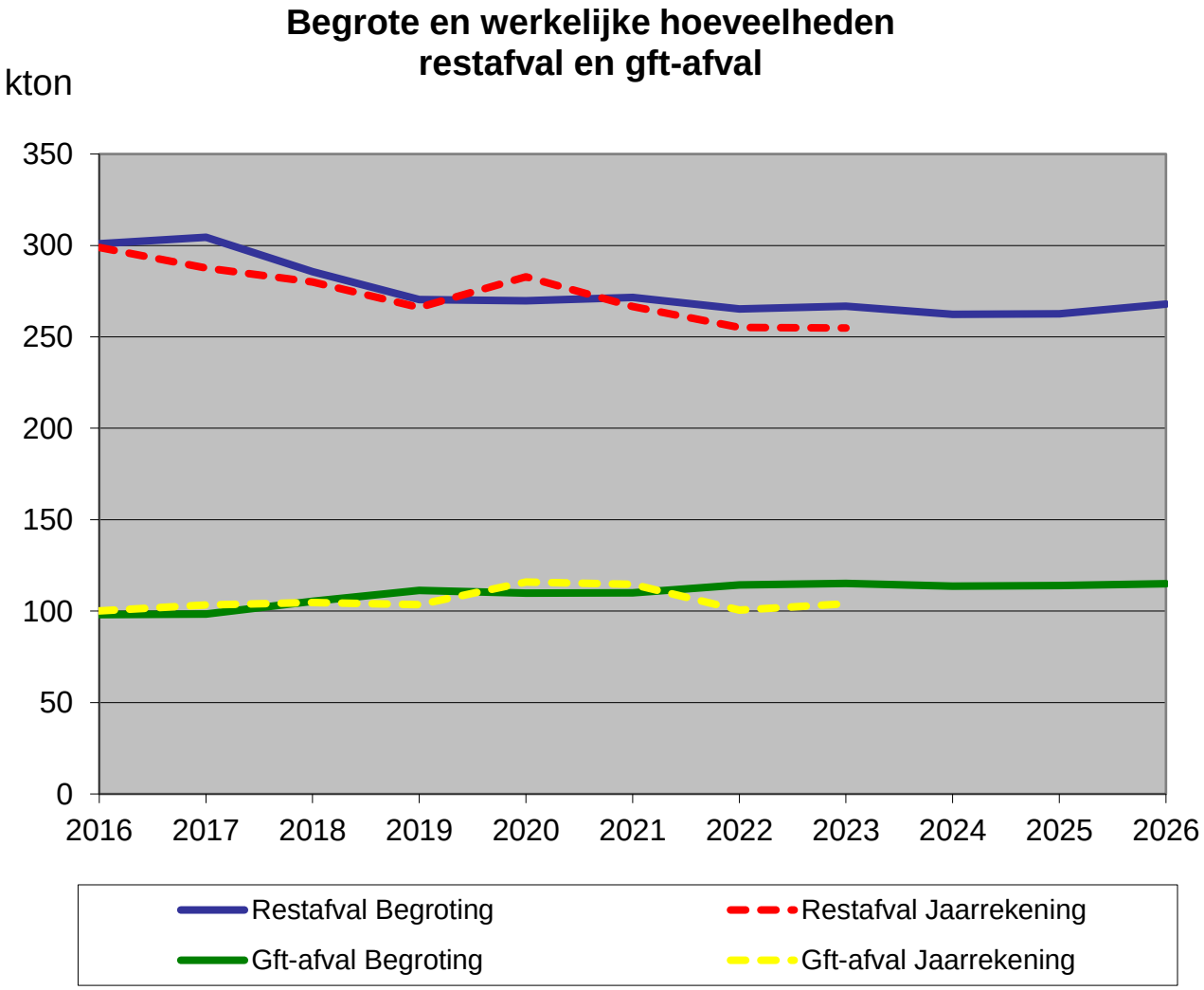
Soest, 25 juni 2025,

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

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 19 december 2024 tot 30 januari 2025 COMMISSIE EDVW 6 februari 2025

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Portefeuillehouder	Onderwerp
28-01-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Haalbaarheidsonderzoek en meedenkactiviteiten Amsterdamsestraatweg 239a
24-01-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025
24-01-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Vrijgave voor inspraak ontwerp-beleidsnota Wonen
23-01-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Evaluatie (proeftuin) project Overvecht-Noord aardgasvrij
15-01-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Transitie Tankstations
14-01-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Aanvullende informatie antwoord 3 SV2024 nr 211 over Stilstand bij Molen Rijn en Zon
19-12-2024	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Uitkomst pilot CO2-reductiemethode verduurzamen maatschappelijk vastgoed

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

Datum donderdag 9 januari 2025
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht, Raadszaal
Verslag door Mevrouw B. Young (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitters, dhr. B. van Steeg, wethouder mw. E. Oosters, de commissiegriffier dhr. S. Heerdink, de leden, mw. K. Alblas (CU), dhr. D. Bosch (UtrechtNu!), dhr. J. Cornielje (PvdA), mw. R. Heijne (GroenLinks), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. J. Otto (EenUtrecht), dhr. L. van Rooij, dhr. V. Paalman (Horizon), dhr. M. de Pagter (VVD), mw. C. Passier (Volt), dhr. L. van Straalen (CU), dhr. M. Usta (DENK), dhr. J. Vasters (D66), mw. L. de Vries (PvdD), mw. J. Zwinkels (CDA)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

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

Aanwezigen 1
Afwezigen 1
1. Opening 1
2. Vaststellen van de agenda van 9 januari 2025 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure) 2
3.1 Vaststelling TAM-omgevingsplan Warmtesysteem 2
3.2 Raadsvoorstel Aanvraag bijdrage Gemeentefonds 2025 voor opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog 2
3.3 Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 2
3.4 Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 3
3.5 Technische sessie Tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6-24 maanden 3
3.6 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen stukken 3
4. Verslagen 3
5. Toezeggingen/Moties 5
6. Ingekomen stukken 5
7. Raadsvoorstel Beleidsnota Luchtkwaliteit 5
Eerste termijn 5

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen welkom.

2. Vaststellen van de agenda van 9 januari 2025

De voorzitter constateert dat allen instemmen met de agenda.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

De voorzitter meldt dat wordt geagendeerd voor twee dagdelen op 9 januari 2025.

3.1 Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) - omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp

De voorzitter deelt mee dat wordt voorgesteld dit te agenderen voor 6 februari 2025 voor 90 minuten.

De commissie gaat hiermee akkoord.

3.2 Raadsvoorstel Aanvraag bijdrage Gemeentefonds 2025 voor opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog

De voorzitter stelt vast dat het punt niet geagendeerd hoeft te worden voor 6 februari 2025.

3.3 Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030

De voorzitter laat weten dat wordt voorgesteld om dit raadsvoorstel te agenderen voor 6 februari a.s. voor 90 minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om over deze beleidsnota een raadsinformatiebijeenkomst te agenderen.

De voorzitter reageert dat de raadsinformatiebijeenkomst voor 6 februari a.s. al vol zit. Het onderwerp moet wel behandeld worden op 6 februari a.s. De reeds geplande raadsinformatiebijeenkomst moet dan verschoven worden.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt om een inhoudelijke argumentatie hiervoor.

De voorzitter kan die niet geven.

De heer Te Hoonte (VVD) denkt dat er geen fatale termijn aan zit. Volgens hem kan bespreking van de Beleidsnota doorgeschoven worden zodat er een raadsinformatiebijeenkomst kan worden ingepland.

De voorzitter stelt voor om in principe te besluiten dat er in maart a.s. een raadsinformatiebijeenkomst wordt georganiseerd. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zal het naar voren moeten worden gehaald.

Mevrouw Zwinkels (CDA) steunt het idee om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren. 90 minuten bespreektijd lijkt haar krap.

De voorzitter stelt voor om hier 120 minuten van te maken.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om de geheime bespreking over de verkoopprijs, die in dezelfde brief is vermeld, mee te behandelen met deze Beleidsnota.

De voorzitter zoekt na om welke agendering dit gaat.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) geeft aan dat dit een agendering van haar collega betreft. Deze is reeds gedeeld per app met de woordvoerders. Zij zal hem vragen of behandeling op 6 maart a.s. akkoord is.

Wethouder Oosters geeft aan dat de Beleidsnota Vastgoed later geagendeerd kan worden.

De voorzitter stelt vast dat de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 voor maart a.s. voor 120 minuten wordt geagendeerd. Voorafgaand wordt een raadsinformatiebijeenkomst geagendeerd.
De fractie van GroenLinks bekijkt of het geheime deel op 6 februari a.s. behandeld moet worden of dat dit ook doorgeschoven kan worden naar maart a.s.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt een tekst voor de agendering op.

3.4 Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024

De voorzitter meldt dat voorgesteld wordt om dit voor 30 minuten te agenderen op 6 februari a.s. Omdat er een beleidsnota is doorgeschoven en er zes fracties zijn die het punt willen agenderen, wordt het punt voor 60 minuten geagendeerd.

3.5 Technische sessie Tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6-24 maanden

De voorzitter meldt dat deze sessie is gepland voor 6 februari a.s. van 9.00 tot 10.00 uur.

Wethouder Oosters geeft aan dat een ander moment voor deze technische sessie eventueel mogelijk is. Daarnaast is er een uitnodiging voor de commissie voor een werkbezoek aan de afgeronde restauratie van de Domtoren op 6 februari a.s. van 17.00 tot 18.00 uur.

De voorzitter concludeert dat de commissie akkoord gaat met agendering van de technische sessie en het werkbezoek op 6 februari a.s.

3.6 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De voorzitter memoreert dat de commissie een aantal zaken heeft gedeeld in de WhatsAppgroep en vraagt of partijen een agendering willen doen.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft een agendering voor de studenten aan de Ravellaan 96. Deze agendering is mede door de heer Snijder geschreven. Er is onrust en hierover moet worden gesproken om te kijken of wat er gebeurt echt noodzakelijk is of dat er een andere weg mogelijk is. Er zijn tien fracties die mee-agenderen.

De voorzitter stelt een spreektijd van 90 minuten voor.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) stelt dat het vooral belangrijk is hoeveel verschillende inbrengen er zijn.

Mevrouw Passier (VOLT) vraagt of er over dit onderwerp een geheim onderdeel besproken moet worden.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) antwoordt dat dit ook de Ravellaan betreft maar dat gaat over een ander onderwerp. Er wordt gezorgd voor een aparte agendering hiervoor samen met het raadsvoorstel Vastgoedbeheer.

De voorzitter stelt de spreektijd op 90 minuten omdat de verwachting is dat de inbreng vanuit de Raad vrij eenduidig zal zijn.

De heer Van Rooij (Student & Starter) geeft namens de heer Snijder aan dat zijn fractie het punt als eerste heeft geagendeerd.

De heer Te Hoonte (VVD) reageert door te zeggen dat Student & Starter de agenderingsvraag met een dusdanige snelheid heeft gesteld waardoor zijn fractie niet kon aansluiten. Hij heeft vervolgens de heer Snijder de kans gegeven de agendering te schrijven maar in de communicatie hierover is iets fout gegaan waarop de heer De Honte de agendering zelf heeft geschreven. Hij deelt de lezing van Student & Starter dat zij de eerste agendeerder zijn.

De voorzitter constateert dat Student & Starter de eerste agendeerder is en stelt vervolgens de vraag over achterstallig onderhoud in Overvecht aan de orde.

De heer Usta (DENK) zegt dat er een aankondiging rond is gegaan. Vooralsnog zijn er nog geen mede-agendeerders. Zijn fractie wil de schriftelijke antwoorden op vragen over achterstallig onderhoud van sociale huurwoningen met achterstallig onderhoud in Overvecht (en breder) agenderen. Ook wil de fractie een raadsinformatiebijeenkomst organiseren over dit onderwerp.

De heer Otto (EenUtrecht) geeft aan dat zijn fractie mee wil agenderen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat de antwoorden zeer recent zijn ontvangen. Zij hoort graag van DENK wat deze fractie anders zou willen zien aangaande de beantwoording van de vragen.

De heer Usta (DENK) geeft aan dat het achterstallig onderhoud de leefbaarheid en veiligheid van de wijk direct raakt. Uit signalen kan worden opgemaakt dat het onderhoud vaak wordt uitgesteld. Het is zaak dat er nu per direct actie wordt ondernomen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het lastig omdat de gemeente in haar antwoord stelt geen signalen van achterstallig onderhoud van de genoemde flats te hebben ontvangen.

De heer Usta (DENK) antwoordt dat dit in de praktijk anders wordt ervaren. Vandaar het verzoek om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren waarin wijkbewoners hun verhaal kunnen doen en er meer duidelijkheid komt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) doet graag mee met de organisatie van de raadsinformatiebijeenkomst. Aan de hand van de informatie daaruit zal haar fractie besluiten of er mee wordt geagendeerd.

De voorzitter stelt voor om in maart a.s. een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren en het onderwerp ook te agenderen voor de commissievergadering van maart a.s.

De heer Usta (DENK) gaat hiermee akkoord. Hij zal zorgdragen voor de agendering.

De voorzitter noemt het 3e punt: het uitvoeringsprogramma woningcorporaties dat geagendeerd is door de ChristenUnie.

De heer Van Straalen (CU) geeft aan dat zijn fractie het uitvoeringsprogramma graag wil agenderen voor maart a.s. om in debat te gaan over de gemaakte keuzes en geformuleerde acties van de corporaties. Het voorstel is om het punt te agenderen voor 120 minuten.

De voorzitter zou het punt graag agenderen voor 6 februari a.s.

De heer Van Straalen (CU) geeft de voorkeur aan agendering in maart a.s.

De voorzitter wijst op de grote hoeveelheid agendapunten in maart a.s. en stelt voor om 90 minuten te reserveren.

De heer Van Straalen (CU) kan hiermee akkoord gaan.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) geeft aan dat haar fractie graag in debat gaat over de panden die het college wil verkopen. Het betreft een geheime agendering. Het is akkoord als deze gekoppeld wordt aan de bespreking van de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 op 6 maart a.s. Het punt mag ook losgekoppeld worden en voor 6 februari a.s. worden geagendeerd.

De voorzitter geeft hier de voorkeur aan. Het agendapunt wordt voor 30 minuten geagendeerd op 6 februari a.s.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) merkt op dat het 7 agenderende fracties betreft. Zij vindt 30 minuten daarom wat kort.

De voorzitter geeft aan dat de bespreektijd 45 minuten wordt.

Mevrouw Passier (VOLT) haar zojuist opgestelde agendering over de brief voortgang uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026. Hierin staat dat overwogen wordt om ook een wachtlijst voor nieuwe en kleinverbruik aansluitingen in te stellen. Dit is voor nu uitgesteld maar de verwachting is dat dit punt dit jaar alsnog gaat komen. Haar fractie wil graag het debat aangaan over de maartschappelijke gevolgen van wachtlijsten voor huishoudens en MKB en over alternatieve scenario's.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het een terecht punt van VOLT en wil mee agenderen. Zij is wel

benieuwd of het college van mening is dat dit behoort tot de scope van het uitvoeringsprogramma dat loopt tot 2026.

Mevrouw Passier (VOLT) antwoordt dat wat zij voorstelt in de brief staat vermeld.

De voorzitter constateert dat er een behoorlijk aantal fracties mee wil agenderen. Hij stelt voor om de bespreking voor 6 februari a.s. te agenderen voor 90 minuten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vult aan dat er in de Tweede Kamer een debat over netcongestie plaatsvindt op 19 februari a.s.

4. Verslagen

De voorzitter concludeert dat de conceptverslagen van de commissievergadering Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 24 oktober en 28 november 2024 worden vastgesteld.

5. Toezeggingen/Moties

De voorzitter concludeert dat de toezeggingenlijst van de commissie EDVW van 9 januari 2025 wordt vastgesteld.

6. Ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat er geen ingekomen stukken zijn.

Schorsing voor wisseling van woordvoerders.

7. Raadsvoorstel Beleidsnota Luchtkwaliteit

De voorzitter licht toe dat de raad wordt gevraagd de beleidsnota vast te stellen en daarmee de doelstellingen, uitgangspunten en maatregelen ter bevordering van de luchtkwaliteit en de gezondheid van de Utrechters. Inzet is te voldoen aan de EU-grenswaarden en het (op termijn) behalen van de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hiertoe worden enerzijds een aantal lokale maatregelen getroffen en anderzijds een lobby opgezet gericht op de bronnen van verontreiniging buiten Utrecht. De raad wordt tevens gevraagd de beleidsnota ‘Utrecht kiest voor Gezonde Lucht’ in te trekken en ter vervanging deze beleidsnota op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht.

Eerste termijn

De voorzitter geeft het woord aan de PvdD.

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan dat haar fractie blij is dat het College aan de slag gaat met de aangescherpte WHO-normen uit 2021. Dit is een stap vooruit. Om van deze stap een grotere sprong te maken zijn er nog wat aanbevelingen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt hoe realistisch de WHO-normen zijn in het dagelijks leven.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt dat haar fractie deze normen realistisch vindt. Ze zijn ook noodzakelijk omdat iedereen recht heeft op gezonde lucht.

De heer Bosch (UtrechtNu!) geeft aan dat de lucht veel minder vervuild is dan wordt gezegd. Het is volgens hem een utopie om te denken dat de lucht nog schoner kan worden. Wat heb je aan gezonde lucht als je niet meer normaal kunt leven?

Mevrouw De Vries (PvdD) zegt dat haar fractie dit andersom ziet. Hoe kun je normaal leven als er geen gezonde lucht is?

De heer Bosch (UtrechtNu!) antwoordt dat de lucht sinds de jaren ’60 en ’70 niet zo schoon is geweest als nu. Hij vraagt waarom het dan toch nodig is om steeds meer maatregelen te treffen waardoor normaal leven onmogelijk wordt.

Mevrouw De Vries (PvdD) reageert dat de WHO-normen zijn opgesteld omdat de gezondheid van mensen van belang is. Daarom staat buiten kijf dat hiernaar gestreefd moet worden. Uiteraard zitten hier maatregelen aan vast, die soms niet leuk maar wel nodig zijn.

De heer De Pagter (VVD) vraagt mevrouw De Vries wanneer de doelstellingen bereikt moeten worden. De doelstellingen uit 2015 zijn inmiddels zo goed als bereikt.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt dat de normen uit 2015 te laag bleken te zijn. Als de normen uit 2015 zijn behaald dan zijn we er nog niet. De fractie zou graag z.s.m. schone lucht voor iedereen hebben.

De heer De Pagter (VVD) geeft aan dat z.s.m. geen doel is. Hij vraagt welk concreet jaartal de Partij voor de Dieren voor ogen heeft.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt dat dit per maatregel anders ligt. Voor het verbieden van houtstook binnen heeft de fractie een jaartal voor ogen dat eerder is dan 2030 zoals het college voorstelt.

De heer De Pagter (VVD) reageert door te zeggen dat het verbieden van houtstook binnen op korte termijn niet mogelijk is en ook niet leidt tot een schonere luchtkwaliteit. Volgens hem stelt de Partij voor de Dieren onrealistische doelen.

Mevrouw De Vries (PvdD) kijkt uit naar de voorstellen van de VVD om de lucht schoner te maken.
Zij vervolgt haar betoog. Haar fractie wil het college aanmoedigen om zichzelf meer uit te dagen. De EU-normen die worden nagestreefd zijn politiek vastgelegde keuzes die niet perse de beste keuzes zijn voor de gezondheid en het klimaat. Er is meer nodig om de WHO-normen wel te halen. Wat gaat het college doen als de WHO-normen in de toekomst opnieuw worden geüpdatet? Wordt het beleid dan aangescherpt?
Inzake houtstook zou de meest effectieve maatregel zijn om z.s.m. te stoppen met binnen stoken door een algeheel verbod in te stellen. Ziet de wethouder mogelijkheden om een algeheel binnenstook verbod eerder dan pas in 2030 in te stellen?

De heer Vasters (D66) merkt op dat het belangrijk is dat er draagvlak is onder de inwoners. Daar is tijd voor nodig. Hij vraagt hoe de Partij voor de Dieren hier tegenaan kijkt.

Mevrouw De Vries (PvdD) beaamt dat het informeren van mensen erg belangrijk is. Dit betekent niet dat de invoering later kan. Het gaat om gezondheid en verbetering van de luchtkwaliteit kan niet vroeg genoeg komen.

De heer Vasters (D66) zegt dat mensen informeren en ze laten wennen aan maatregelen en wijzigingen tijd kost, dit kan niet binnen enkele weken worden gerealiseerd.

Mevrouw De Vries (PvdD) zegt dat het inderdaad tijd kost om ergens aan te wennen. Het kost geen tijd om aan te geven dat het college deze kant op wil gaan.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt waarop de stelling dat een totaalverbod op binnenstook de beste optie is, is gebaseerd. Er komen reacties van inwoners binnen waarin staat dat zij een duurzame woning hebben en binnenstoken. Het gaat ook heel erg om gedrag, hoe ga je om met een kachel in je huis? Waarom zou een totaalverbod het meest effectief zijn?

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt dat door een totaalverbod de uitstoot van fijnstof het meest vermindert. Een totaalverbod is daarnaast duidelijker voor de inwoners en beter uitvoerbaar dan het werken met verschillende kleurcodes.
Zij vervolgt haar betoog. Haar fractie is niet blij met de uitzondering voor scouting op het buitenstookverbod. Juist kinderen zijn kwetsbaar in relatie tot schadelijke houtrook.
De fractie vraagt het college om het rookvrij maken van parken mee te nemen in de verkenning van rookvrije zones en mee te nemen in de roadmap rookvrij.

De heer De Pagter (VVD) vraagt mevrouw De Vries waar zij de handhaafcapaciteit voor al deze verboden vandaan wil halen.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt dat het ook om een normenwijziging gaat. Als de gemeente aangeeft wat zij als niet wenselijk beschouwt, dan stel je buiten de handhavingscapaciteit een norm en gun je het tijd om een gedragsverandering op gang te krijgen.

De heer De Pagter (VVD) vraagt of het voor de Partij voor de Dieren belangrijk is om symbolische maatregelen te nemen of om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Mevrouw De Vries (PvdD) vindt dit een rare tegenstelling. Het is belangrijk om effectieve maatregelen te nemen en de luchtkwaliteit te verbeteren. Het zijn geen symbolische maatregelen maar maatregelen die de norm veranderen.

De heer De Pagter (VVD) stelt dat het houtstookverbod een symbolische maatregel is omdat deze niet te handhaven is. Het gaat volgens hem niet leiden tot daadwerkelijk verbeterde luchtkwaliteit. Het is belangrijker dat mensen mee kunnen komen in deze transitie.

Mevrouw De Vries (PvdD) zegt dat het wel of niet handhaven weinig zegt over wat er kan worden bereikt met een maatregel.

De heer Bosch (UtrechtNu!) merkt op dat wetten worden aangenomen om deze vervolgens te handhaven. Als dit niet gebeurt is de kans groot dat er geen verandering plaatsvindt. Hij ziet het nut niet van dit soort onzinnige maatregelen. Het zal volgens hem alleen tot conflicten leiden.

Mevrouw De Vries (PvdD)) geeft aan dat het over een wijziging van normen gaat. Mensen kunnen elkaar aanspreken en wijzen op de regel. In het verleden kon er in een café worden gerookt, nu gebeurt dat niet meer.

De heer Bosch (UtrechtNu!) noemt enkele andere verboden zoals het confettiverbod waar mensen zich geregeld niet aan houden. Dit is volgens hem symboolpolitiek. Wie stelt dan de norm? Is dat de gemeenteraad van Utrecht?

Mevrouw De Vries (PvdD) beaamt dit.

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat er dan een tegenbeweging komt. Dat was zichtbaar met het vuurwerkverbod: er is nog nooit zoveel vuurwerk afgestoken in Utrecht dan dit jaar waarin een vuurwerkverbod gold. Spreker vraagt of mevrouw De Vries deze tegenreactie herkent.

Mevrouw De Vries (PvdD) zegt dat de gemeenteraad een democratisch gekozen orgaan is. Het is mogelijk dat mensen het niet eens zijn met de maatregelen en tegen schenen gaan schoppen. De hoop is dat op termijn de norm verschuift en dit niet meer gebeurt.
Zij vervolgt haar betoog door te zeggen dat haar fractie ook barbecueën op houtskool of briketten wil verbieden in parken. Ziet de wethouder mogelijkheden om dit toe te voegen?
Een ander punt dat genoemd moet worden is dat de verbreding van de A27 gestopt moet worden alsmede de vierde aanvliegroute. Deze zijn slecht voor de luchtkwaliteit. Inzake de vierde aanvliegroute is spreker benieuwd hoe de lobby van het college hieromtrent verloopt.
Een andere vraag is wanneer er wordt gestopt met diesel- en benzineaggregaten op bouwplaatsen en bij evenementen. Gaat de wethouder hier werk van maken in de beleidsnota en kan hier in het uitvoeringsprogramma een ambitieus tijdspad voor worden opgenomen?
In de nota wordt dit niet genoemd maar het planten van nieuwe bomen is goed voor de luchtkwaliteit. Het advies van de fractie is dan ook om sneller te vergroenen en te stoppen met het kappen van bomen. Waarom staan bomen helemaal niet vermeld in de nota?

De voorzitter geeft het woord aan Horizon.

De heer Paalman (Horizon) geeft aan dat zijn fractie meegaat met de ambities van het college en scenario 2 in de nota steunt.

Mevrouw De Vries (PvdD) vraagt waarom Horizon niet de voorkeur geeft aan het meer ambitieuze scenario, scenario 3.

De heer Paalman (Horizon) antwoordt dat ambitie goed is maar het is ook goed om realistisch te

zijn, daarom is gekozen voor het scenario dat in het midden ligt. Het is nog steeds een ambitieus plan ondanks dat het niet de meest ambitieuze optie is.

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan dat met scenario 2 de WHO-normen niet te behalen zijn.

De heer Paalman (Horizon) realiseert zich dit maar zijn fractie volgt de mening van het college dat dit de beste en meest realistische optie is.
Hij vervolgt zijn betoog. Hoewel er grote stappen genomen kunnen worden inzake het wegverkeer blijven grote bronnen van luchtvervuiling buiten beschouwing in de nota. In de nota staat bij lobby elke keer het Rijk vermeld. Kan de wethouder iets zeggen over de lobby-situatie van de gemeente Utrecht bij het Rijk gelet op de huidige regering?
In de nota wordt aangegeven dat de maatregelen geen gevolgen hebben voor woningbouw. Kan de wethouder uitleggen waarom de maatregelen uit de nota geen enkel effect op woningbouw hebben? Hij wijst op de stikstofcrisis, verrassingen op dit gebied zijn ongewenst, woningbouw moet doorgaan.

Mevrouw Passier (VOLT) verwijst naar de nota waarin juist staat dat er niet gebouwd kan worden op plekken waar de EU-normen niet gehaald worden. Strengere normen zullen juist goed zijn voor de woningbouw.

De heer Paalman (Horizon) beaamt dit. Daarom is hij voor de plannen die in de nota staan. Bij het lezen van het stuk bleek er echter weinig in te staan over woningbouw. Vandaar zijn vraag om uitleg over deze zin.
Hij vervolgt zijn betoog. Hij heeft er vertrouwen in dat er qua wegverkeer als bron van vervuiling voldoende stappen worden genomen. Bij consumenten, daarna de grootste bron, is de vraag of vriendelijk vragen voldoende is. Harde maatregelen mogen ook zoals een rookverbod op terrassen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt hoeveel een rookverbod op terrassen gaat helpen bij de verbetering van de luchtkwaliteit.

De heer Paalman (Horizon) antwoordt dat in de nota staat dat roken een factor is die voor veel luchtvervuiling zorgt.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is van mening dat zoiets totaal niet te meten is. Hij vindt het een soort pesterij van de burger. Hij had van de heer Paalman meer verwacht als liberale geest.

De heer Paalman (Horizon) citeert uit de nota dat de vrijheid van iemand stopt als de vrijheid van een ander wordt beperkt. Burgers moeten worden beschermd tegen luchtvervuiling. Een rookverbod is te overwegen en kan worden onderzocht.

Mevrouw De Vries (PvdD) vraagt of Horizon het voorstel van haar fractie ondersteunt om ook parken rookvrij te maken.

De heer Paalman (Horizon) zegt dit voorstel te steunen.
Hij rondt zijn betoog af door te zeggen dat het goed is dat er actie wordt ondernomen door de overheid om de luchtkwaliteit te beschermen.

De voorzitter geeft het woord aan Student & Starter.

De heer Van Rooij (Student & Starter) geeft aan dat uit onderzoek blijkt dat 1 op de 8 mensen overweegt te verhuizen vanwege slechte luchtkwaliteit. Het heeft een enorme invloed op het dagelijks leven en de gezondheid van mensen. Het veroorzaakt 1 op de 6 gevallen van astma onder kinderen en 18% van de gevallen van longkanker. In Utrecht behoort de luchtkwaliteit tot de slechtste van het land. Hierdoor lopen veel inwoners dagelijks risico. Iedere stap naar schonere lucht levert meteen resultaten op. Zijn fractie maakt de keuze voor ambitieuze stappen voor schone lucht voor alle Utrechters en juicht de keuze voor het nastreven van de WHO-normen toe. Tegelijkertijd bevat de nota ingrijpende maatregelen waar sommige inwoners zich zorgen over maken. Het is belangrijk dat alle Utrechters mee kunnen doen. De nota komt hieraan tegemoet door de lange tijdspaden die worden voorgesteld waardoor de inwoners de tijd krijgen om zich aan te passen. Ook is er veel aandacht voor kansengelijkheid bijvoorbeeld door de sloopregeling. De

behoeften van de inwoners moeten goed onderzocht worden en de regeling moet zo effectief mogelijk worden toegepast. Het college wordt gevraagd om bij de uitvoering van de sloopregeling prioriteit te geven aan inwoners die hun mobiliteit verliezen. Zij moeten als eerste aan bod komen. Het budget moet vooral worden ingezet voor Utrechters die zonder sloopregeling geen alternatief vervoer hebben.

De heer Vasters (D66) vraagt of een sloopregeling voor de fractie van Student & Starter een voorwaarde is voor het uitbreiden van de milieuzone.

De heer Van Rooij (Student & Starter) vindt het belangrijk dat er een sociale regeling komt. Hij wil geen voorwaarden stellen aan hoe deze er precies uit komt te zien.

De heer Vasters (D66) licht toe dat hij bedoelt te vragen of de sloopregeling voor Student & Starter randvoorwaardelijk is voor het uitbreiden van de milieuzone.

De heer Van Rooij (Student & Starter) is het hiermee eens.
Hij vervolgt zijn betoog. De fractie denkt dat het goed is om bij de uitvoering van de sloopregeling te kijken naar de mogelijkheden van de U-pas. Er zijn wel zorgen over de groepen die hier geen gebruik van kunnen maken zoals studenten. De wethouder wordt gevraagd om een toezegging om breed de mogelijkheden in beeld te brengen van een sociale sloopregeling voor alle Utrechters die het nodig hebben.
De fractie vraagt aandacht voor startende ondernemers. De uitbreiding van de milieuzone in 2027 en de 0-emissiezone in 2030 maakt de aanschaf van een bestelbus voor nieuwe ondernemers moeilijk. De wethouder wordt gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is om een tijdelijke ontheffing te verlenen aan startende ondernemers zodat zij de tijd krijgen om hun onderneming op te zetten en niet meteen een dure elektrische bus hoeven aan te schaffen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) denkt dat een startende ondernemer die de regels kent juist een elektrische bus zal aanschaffen in plaats van een dieselbus die uit gefaseerd wordt.

De heer Van Rooij (Student & Starter) heeft ook de voorkeur voor een elektrische bus voor startende ondernemers maar startende ondernemers kunnen geholpen worden bij de start en vervolgens kan worden gekeken hoe zij z.s.m. over kunnen stappen op een duurzame bus.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zeg dat er juist gekeken wordt hoe de elektrische wagens dichter bij de startende ondernemers gebracht kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld met een starterslening of in een leaseconstructie. Dit lijken haar betere suggesties dan startende ondernemers aan een dieselwagen helpen. Er moet juist gekeken worden naar de transitie voor bestaande ondernemers die al een dieselwagen hebben en financieel in de problemen komen door de versnelde afschrijving ervan. Laten we daar een voorstel voor doen en bouwen aan een nieuwe economie.

De heer Van Rooij (Student & Starter) kijkt graag mee met het voorstel van de CDA-fractie hoe een elektrische wagen voor startende ondernemers mogelijk kan worden gemaakt.

De heer Usta (DENK) is benieuwd waarom Student & Starter zich specifiek op startende ondernemers richt en niet op de overige ondernemers.

De heer Van Rooij (Student & Starter) antwoordt dat dit is omdat de startende ondernemers niet in de nota worden genoemd.

De heer Usta (DENK) vraagt of de fractie van Student & Starter het ermee eens is dat de overige ondernemers ook worden geconfronteerd met hoge lasten om een elektrisch voertuig aan te schaffen.

De heer Van Rooij (Student & Starter) is het hiermee eens. Daarom worden in de nota verschillende maatregelen voorgesteld waaronder de sloopregeling waar ondernemers gebruik van kunnen maken.

De heer Usta (DENK) vraagt of Student & Starter de overgangsregelingen toereikend vindt.

De heer Van Rooij (Student & Starter) geeft aan dat zijn fractie van mening is dat er een speciale regeling moet komen en die is voorgesteld in de nota.
Hij vervolgt zijn betoog. Als het gaat om een gezonde leefomgeving hoeft men van de landelijke politiek niet veel te verwachten. Utrecht maakt andere keuzes en kiest voor een stad waarin iedereen gezond kan leven en waar iedere Utrechter met een gerust hart diep kan adem halen. Een stad waarin we samen zorgen voor een gezonde toekomst voor onszelf en voor elkaar.

De voorzitter geeft het woord aan D66.

De heer Vasters (D66) geeft aan dat de luchtkwaliteit in Utrecht op dit moment nog geen voldoende scoort. De fractie vindt dat kinderen moeten kunnen opgroeien in een gezonde leefomgeving en daarom moet er worden gewerkt aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. De beleidsnota doet een aantal goede voorstellen. Wel moet worden gerealiseerd dat het om vergaande maatregelen gaat die een groot impact hebben op de inwoners en bezoekers. Het is belangrijk dat er voldoende draagkracht is voor de maatregelen. Inzake het uitbreiden van de milieuzone is het cruciaal dat er een goede sloopregeling komt. In de nota staat niet vermeld dat zo'n regeling voorwaardelijk is voor het uitvoeren van de maatregel. De fractie wil graag dat de komende tijd wordt gebruikt voor onderzoek hoe de regeling eruit moet zien. Voor wie is deze beschikbaar, wordt er een differentiatie toegepast waardoor mensen met een krappe beurs wellicht een wat hogere vergoeding krijgen, hoe zorgen we ervoor dat auto's gesloopt worden en niet verkocht en geëxporteerd? De omvang en de dekking zijn nu nog niet helder, graag dit mee onderzoeken.

De heer Cornielje (PvdA) vraagt of D66 een mening heeft over een hogere vergoeding voor mensen met een krappe beurs.

De heer Vasters (D66) antwoordt dat zijn fractie hier voorstander van is. De sloopregeling moet echter breed toegankelijk zijn voor iedereen die het aangaat. Men staat positief tegenover differentiatie.
Hij vervolgt zijn betoog. Met betrekking tot het aanscherpen van de milieuzone naar een emissie klasse 6, zodra dit door landelijke regelgeving mogelijk wordt, vindt de fractie het belangrijk om autobezitters tijdig te informeren over deze maatregel maar de fractie maakt zich ook zorgen over de onduidelijkheid die dit met zich meebrengt omdat het op dit moment nog niet kan. Hoe kijkt de wethouder aan tegen de timing van de communicatie over deze aanscherping?

De heer **De Pagter** (VVD) vraagt hoe het standpunt van D66 is. Tot nu toe was de fractie erg tegen milieuzones voor benzineauto's.

De heer Vasters (D66) antwoordt dat de normen opschuiven. Men wil niet per definitie benzineauto's uitsluiten. Wel moet zorgvuldig worden bekeken naar de voorwaarden.

De heer De Pagter (VVD) vraagt of D66 deze maatregel wil schrappen omdat het nog niet is toegestaan of dat zij de maatregel willen laten staan.

De heer Vasters (D66) wil dit niet uit het plan halen. Als de maatregel eraan komt dan dient hier duidelijk over gecommuniceerd te worden richting de inwoners. De fractie wil de maatregel niet bij voorbaat al uitsluiten.

De heer De Pagter (VVD) vindt dit vaag. Mogelijk gaat iets komen dat nu nog niet is toegestaan. Dit zal toch geschrapt moeten worden uit het beleid totdat daar landelijk wel een mogelijkheid toe is?

De heer Vasters (D66) zou het niet bij voorbaat willen schrappen maar het is wellicht goed om hier nog niet breeduit over te communiceren om onduidelijkheid te voorkomen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of het geen aantasting van de rechtsstaat is als er aankondigingen worden gedaan van zaken die nog niet kunnen. Vindt de D66-fractie dit niet bezwaarlijk?

De heer Vasters (D66) geeft aan dit lastig te vinden. Het is belangrijk om op tijd te communiceren maar ook geen onrust te creëren in de maatschappij.

Hij vervolgt zijn betoog. Inzake de 0-emisiezone voor stadslogistiek maakt de fractie zich zorgen over met name kleine ondernemers en vraagt een proactieve houding van de gemeente om deze ondernemers op maat te ondersteunen. Er wordt gevraagd om een heldere visie hierop.
De fractie kan de maatregel van de invoering van een houtstookverbod binnenshuis steunen gezien de grote impact ervan op de uitstoot van fijnstof, maar vraagt de visie van de gemeente op de communicatie hierover en de handhaving hierop. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de inwoners zo'n verbod gaan naleven.

De heer De Pagter (VVD) is verbaasd over dit standpunt van D66. De fractie was eerst tegen een houtstookverbod buiten.

De heer Vasters (D66) antwoordt dat de fractie ziet dat een houtstookverbod binnen een significant effect heeft op de uitstoot. Volgens onderzoeken is het naast de uitstoot door het verkeer de grootste bron van uitstoot. Om daadwerkelijk een slag te kunnen maken in de verbetering van de luchtkwaliteit moet hierop worden ingegrepen.

De heer De Pagter (VVD) zegt dat een van de redenen waarom de D66-fractie eerder tegen een verbod buiten was, de handhaafbaarheid was. Handhaven van een verbod binnenshuis is nog lastiger. Hoe ziet de D66-fractie voor zich dat dit een belangrijk effect gaat hebben?

De heer Vasters (D66) geeft aan dat een deel van de mensen zich ook zonder handhaving zal houden aan een verbod zeker als wordt beseft hoe groot de impact van houtstook op de luchtkwaliteit is. Hij hoopt dat in de komende jaren met communicatie mensen overtuigd worden en hun gedrag zullen veranderen zonder dat de gemeente als politieagent voor de deur hoeft te staan.

De heer De Pagter (VVD) gelooft niet in het eenzijdig opleggen van maatregelen. Mensen moeten door communicatie begrijpen hoeveel impact houtstook heeft op de luchtkwaliteit en dan besluiten om minder te gaan stoken. Een verbod helpt hier niet bij. Is D66 het daarmee eens?

De heer Vasters (D66) kan het betoog van de heer Pagter volgen maar een verbod is onderdeel van communicatie. Mensen gaan er hierdoor beter over nadenken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het lastig dat een verbod is gedegradeerd tot een communicatiemiddel. Als er een totaalverbod wordt ingesteld dan is dit toch meer dan een communicatiemiddel?

De heer Vasters (D66) reageert door te zeggen dat het helpt in de communicatie. Men moet zich houden aan een verbod. Maar het is niet mogelijk om overal te controleren dus er zullen mensen zijn die zich er niet aan gaan houden. Het verbod is een maatregel die gaat helpen bij het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt naar het budget dat hierachter zit.

De heer Vasters (D66) antwoordt dat het voornamelijk op de communicatie aan komt en niet zozeer in het achteraf controleren. Daar zitten de kosten die gemaakt moeten worden om bewustzijn te creëren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt gezien de financiële tekorten van de gemeente, hoeveel geld hierin moet worden gestopt volgens de D66-fractie.

De heer Vasters (D66) zegt dat in het programma de kosten voor communicatie zijn versleuteld. Hij vindt het lastig om te beoordelen of dit voldoende is. Er zal nog gesproken moeten worden over de vraag of dit voldoende is.
Hij vervolgt zijn betoog. Zijn fractie is blij dat er inzake het stookverbod buiten voor scouting een uitzondering is gemaakt. De extra regels die hieraan worden gesteld zijn wat betuttelend en waren niet nodig geweest.

Mevrouw De Vries (PvdD) wijst erop dat juist de gezondheid van kinderen wordt aangetast door houtstook. Een uitzonderingspositie voor scouting waar veel kinderen bij aanwezig zijn is daarom wat gek. Is de D66-fractie het hiermee eens?

De heer Vasters (D66) zegt dat er een inspanningsveld ligt tussen gezondheid aan de ene kant en aan de andere kant het plezier dat er binnen scouting is door een kampvuur. Vandaar de uitzondering. Daarnaast is het blootstellen aan vuur bij scouting niet iets dat dagelijks gebeurt.

Mevrouw De Vries (PvdD) benadrukt dat vanwege de educatieve functie van het kampvuur de uitzondering werd gemaakt, niet vanwege het plezier.

De heer Vasters (D66) antwoordt dat een kampvuur niet alleen een educatieve functie heeft maar meer is dan dat. Gezien het belang van een kampvuur voor scouting kan volgens hem een uitzondering worden gemaakt.
Hij vervolgt zijn betoog. Met het verbod op houtstook buiten is barbecueën op hout verboden. Graag hoort spreker van de wethouder dat andere vormen van barbecueën wel toegestaan blijven.

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan dat zij er juist voor heeft gepleit om barbecueën op briketten en houtskool ook te verbieden. Is D66 het met haar eens dat er ook andere manieren van barbecueën zijn?

De heer Vasters (D66) beaamt dit en hij geeft aan ook voorstander van deze alternatieven te zijn. Een voorbeeld is barbecueën op gas. De gemeente zou dit kunnen faciliteren door bijvoorbeeld gasaansluitingen aan te brengen in parken.

Mevrouw De Vries (PvdD) lijkt het aanleggen van gasaansluitingen in parken geen goed idee.

De heer Vasters (D66) concludeert dat D66 achter de doelstellingen en de maatregelen staat maar maakt zich zorgen over het goed meenemen van inwoners en bezoekers bij de gewenste gedragsverandering en het versterken van het draagvlak. Mogelijk komt de fractie met een voorstel hierover.

De voorzitter geeft het woord aan GroenLinks.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zegt dat haar fractie blij is met de nota waarin concreet wordt gesteld dat Utrecht wil voldoen aan de EU-grenswaarden en er serieuze stappen worden gezet om toe te werken naar de advieswaarden van de WHO. Gezonde lucht is voor iedereen belangrijk maar heeft voor longpatiënten direct effect op hun gezondheid. Gezonde lucht is ook essentieel voor sociale rechtvaardigheid en om de woningbouwopgave op peil te houden. Nieuwe woningen mogen alleen gebouwd worden op plekken waar aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. GroenLinks ondersteunt de maatregelen die in deze nota worden voorgesteld.

De heer De Pagter (VVD) vraagt welke concrete beleidsnormen mevrouw Heijne in de nota ziet waarmee de EU-normen gehaald kunnen worden.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) antwoordt dat het uitbreiden van de milieuzone tot aan de gemeentegrens zal helpen om de EU-normen in de stad te behalen.

De heer De Pagter (VVD) noemt het rapport van Royal HaskoningDHV waarin staat dat dit maar een reductie van maximaal 0,25% gaat opleveren. Welke maatregelen ziet mevrouw Heijne nog meer?

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zegt dat er een pakket aan maatregelen nodig is om aan de grenswaarden te voldoen. Er zijn naast de lokale maatregelen ook landelijke maatregelen nodig.

De heer De Pagter (VVD) constateert dat GroenLinks maatregelen steunt die geen effect hebben. Dit zal tot gebakken lucht en niet tot schone lucht leiden.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) constateert dat de heer De Pagter een karikatuur wil maken van de nota en blijkbaar weinig belang hecht aan een gezonde lucht in Utrecht.

De heer Bosch (UtrechtNu!) geeft aan dat de luchtkwaliteit in Utrecht maar heel minimaal beïnvloed kan worden door de maatregelen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) antwoordt dat het verbeteren van de luchtkwaliteit een veelkoppig monster is, op heel veel fronten moet er worden ingezet. Er zijn landelijke maatregelen nodig en lokaal kunnen er maatregelen genomen worden. Spreker vindt dat lokaal het optimale gedaan moet worden om de luchtkwaliteit te verbeteren. Daarin is dit beleid een mooie stap.

De heer Usta (DENK) vraagt of GroenLinks het niet jammer vindt om zoveel geld te verspillen aan symbolische schijnmaatregelen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) bestrijdt dat het symbolische schijnmaatregelen zijn. Er ligt een rapport van een onderzoeksinstituut waarin staat welke maatregel welk effect heeft.

De heer Usta (DENK) zegt dat er onderzoek wordt gedaan, het gaat om theorie. Met oud en nieuw was zichtbaar dat er veel vuurwerk werd afgestoken ondanks het verbod.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zegt dat bekend is dat nieuwe maatregelen tijd nodig hebben. Destijds werd ook gedacht dat het rookverbod niet handhaafbaar zou zijn.

De heer Usta (DENK) concludeert dat er bewustzijn gecreëerd moet worden in plaats van maatregelen opleggen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) beaamt dit. Daarom is het goed dat in de beleidsnota is opgenomen dat er eerst ingezet wordt op diverse voorlichtingscampagnes.

De heer De Pagter (VVD) bestrijdt dat hij niets geeft om schone lucht. Hij vraagt mevrouw Heijne om dit terug te nemen. Het gaat over inhoud en of maatregelen effectief zijn.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) onderschrijft dit en vervolgt haar betoog. GroenLinks steunt het stapsgewijs toewerken naar een houtstookvrij Utrecht. Dit kan echter wat meer stapgewijs dan nu in de nota wordt voorgesteld. De beste campagne blijkt de afkondiging van een stookverbod te zijn. De fractie zou graag zien dat in aanloop naar het algehele stookverbod in 2030 al eerder een stookverbod wordt ingezet bij code rood en oranje vanaf 2027. Er is dan voldoende tijd voor een campagne.

Mevrouw De Vries (PvdD) vraagt waarom GroenLinks ervoor kiest om het stookverbod binnen stapsgewijs in te voeren vanaf 2027 alleen bij code oranje en rood. Dit is bij het verbod op buitenstoken ook niet gedaan.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) legt uit dat het buitenstookverbod minder ingrijpend is dan een binnenstookverbod. Door een tussenstap in te voegen ontstaat er een mooie geleidende schaal van buitenstookverbod naar binnenstookverbod bij codes rood en oranje en vervolgens een algeheel stookverbod.
Zij vervolgt haar betoog. Bij het buitenstookverbod buiten wordt een uitzondering gemaakt voor de scouting. Dit zou niet de keuze van GroenLinks zijn geweest omdat juist voor jonge kinderen houtstook slecht is. De fractie is blij met de goede voorwaarden die zijn gesteld aan stoken bij de scouting waardoor het hopelijk tot een minimum beperkt zal blijven. In 2027 wordt de maatregel geëvalueerd. Als er aanleiding toe is zal de raad geïnformeerd worden. Spreker vraagt om een toezegging van de wethouder om de raad sowieso te informeren over de uitkomsten van de evaluatie. Inzake de milieuzone staat er in de beleidsnota dat er een sloopregeling wordt aangeboden. GroenLinks vindt het belangrijk dat deze regeling echt een sloopregeling is en dat de vergoeding pas wordt ontvangen na overhandiging van het sloopbewijs. Dit om te voorkomen dat auto's die in Utrecht niet meer zijn toegestaan elders blijven rondrijden. Ook is het belangrijk dat de subsidie vooral terecht komt bij mensen die weinig te besteden hebben. Daarom het verzoek om te differentiëren in de bedragen die aangevraagd kunnen worden.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of het slopen van auto's gezien kan worden als onderdeel van de circulaire samenleving. Veel van de te slopen auto's zouden nog prima 20 jaar elders rond kunnen rijden.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) geeft aan dat in dit geval haar fractie ervoor kiest om het milieu te sparen. Er kan wel gedacht worden aan recycling. Veel onderdelen van de auto kunnen op een

andere manier worden gebruikt.
Zij vervolgt haar betoog. Er wordt toegewerkt naar elektrische bouwplaatsen in 2030. GroenLinks zou graag zien dat er al eerder wordt toegewerkt naar striktere voorwaarden voor dieselaggregaten bijvoorbeeld via de gunningscriteria. Door de aanleg van stroompunten bij evenementen en voorwaarden bij het verstrekken van subsidies kan het gebruik van aggregaten tijdens evenementen worden tegengegaan. Graag een reactie van de wethouder hierop.
De fractie sluit zich aan bij de opmerkingen van de Partij voor de Dieren over de vierde aanvliegroute. Inzake stop & drop doet de fractie een dringende oproep aan de wethouder dat het aantal punten wordt uitgebreid en mensen worden gestimuleerd om de stop & drop plekken te gebruiken.

Er wordt enkele minuten geschorst.

De voorzitter geeft het woord aan PvdA.

De heer Cornielje (PvdA) geeft aan dat zijn fractie het belangrijk vindt dat er maatregelen worden getroffen om de luchtkwaliteit in Utrecht te verbeteren. De Utrechter leeft gemiddeld 10 maanden korter door de slechte luchtkwaliteit. De enige oplossing is om de WHO-advieswaarden te behalen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of de slechte luchtkwaliteit waardoor de Utrechter 10 maanden korter leeft de lucht is die door de stad wordt veroorzaakt of betreft dit de algehele luchtkwaliteit.

De heer Cornielje (PvdA) geeft aan dat niet alleen de stad Utrecht maar de hele regio invloed heeft op de luchtkwaliteit in Utrecht maar de gemeente kan wel stappen zetten om deze te verbeteren.

De heer Bosch (UtrechtNu!) wijst erop dat het grootste deel van de vervuilde lucht vanuit het buitenland komt.

De heer Cornielje (PvdA) stelt dat luchtkwaliteit ook gaat over het lokale: de gemeente Utrecht en de omliggende gemeente. Daarop is invloed uit te oefenen. Laten we in de gemeente Utrecht doen wat we kunnen om de kwaliteit te verbeteren.

De heer Bosch (UtrechtNu!) herhaalt dat het grootste gedeelde van de vervuiling vanuit het buitenland komt. Dit vindt hij zorgelijk.

De heer Cornielje (PvdA) vervolgt zijn betoog. Er is maar één oplossing en dat is het behalen van de WHO-normen voor luchtkwaliteit. Alleen als fijnstof en stikstof voldoen aan de advieswaarden van de WHO zorgen ze niet meer voor schade aan de gezondheid van de inwoners van Utrecht. Hiervoor is het essentieel dat toegewerkt wordt naar maatregelen die bewezen efficiënt zijn.

Mevrouw De Vries (PvdD) vraagt of de PvdA vindt dat de WHO-normen behaald moeten worden of dat hier naartoe moet worden gewerkt.

De heer Cornielje (PvdA) antwoordt dat we er nu naartoe werken, dit kost tijd. Het uiteindelijke doel moet zijn dat deze normen worden gehaald.

Mevrouw De Vries (PvdD) vult aan dat in scenario 2 er wordt toegewerkt naar de normen. Als de normen behaald moeten worden zou er gekozen moeten worden voor scenario 3. Deelt de PvdA-fractie deze mening?

De heer Cornielje (PvdA) beaamt dat het doel is om de normen te halen. Het tijdspad waarin dit wordt gedaan is belangrijk.
Hij vervolgt zijn betoog. Volgens het rapport van Royal HaskoningDHV is een effectieve maatregel tegen fijnstof kritisch kijken naar het wegverkeer. De fractie vindt dat mensen met een kleine portemonnee niet de dupe mogen worden van de uitbreiding van de milieuzones. Een goede sloopregeling en het effectief benaderen van bewoners zijn hierbij essentieel. Effectieve maatregelen die genomen moeten worden stuiten soms op weerstand maar de gezondheid van de inwoners van Utrecht maken deze noodzakelijk.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat een effectieve maatregel ook is dat er verstandiger gebruik wordt gemaakt van houtkachels. Vindt de PvdA-fractie dat dit ook een richting kan zijn?

De heer Cornielje (PvdA) vindt het de taak van de gemeenteraad van Utrecht om nu door te pakken, het is gezien de gezondheidsrisico's voor de inwoners van Utrecht van belang dat er duidelijke stappen worden genomen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt de heer Cornielje of hij erkent dat de grootste impact kan worden gemaakt door verstandiger gebruik van houtkachels. Daarmee kan het meeste effect op luchtkwaliteit worden bereikt.

De heer Cornielje (PvdA) erkent dit niet. Volgens het rapport van Royal HaskoningDHV is een van de meest effectieve maatregelen het stookverbod.

Mevrouw Passier (VOLT) vraagt of de heer Cornielje bekend is met het RIVM-rapport uit 2022 waarin staat dat de WHO-advieswaarden alleen haalbaar zijn met een ingrijpend pakket aan maatregelen waaronder een volledig verbod op houtstook.

De heer Cornielje (PvdA) beaamt dat de strengste maatregelen het meeste effect hebben. Hij vervolgt zijn betoog en roept op tot een begripvolle overheid bij het stookverbod. Een overheid die uitgaat van de beste intenties onder de stadsgenoten. Spreker vraagt de wethouder naar de mogelijkheid om eerst een waarschuwing te geven alvorens er tot boetes over wordt gegaan. Bij het invoeren van een binnenstookverbod moet rekening worden gehouden met Utrechters die afhankelijk zijn van houtstook, circa 8% van de Nederlanders heeft een houtkachel als hoofdverwarming. Zijn deze groepen in Utrecht voldoende in beeld en is de wethouder bereid om met hen in gesprek te gaan en maatwerkoplossingen te bieden?

De heer Vasters (D66) wijst op de uitzondering die er is voor mensen die een houtkachel gebruiken als primaire bron voor verwarming.

De heer Cornielje (PvdA) antwoordt dat er wellicht groepen die op hout stoken niet in beeld zijn. Het is belangrijk om die groepen goed in beeld te hebben en hen eventueel maatwerkoplossingen te kunnen bieden.

De heer Vasters (D66) wijst nogmaals op de uitzondering die is opgenomen. Hij wil voorkomen dat er onnodig tijd wordt besteed aan het in beeld brengen van groepen terwijl er een uitzonderingsregel is.

De heer Cornielje (PvdA) stelt dat er voldoende tijd is om e.e.a. goed uit te zoeken en iedereen goed mee te nemen in deze ingrijpende maatregel.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt of de heer Cornielje mensen bedoelt die een andere bron van verwarming hebben en toch verwarmen d.m.v. een houtkachel.

De heer Cornielje (PvdA) antwoordt dat er mensen zijn met een warmtepomp of cv-verwarming die er toch voor kiezen om op hout te stoken bijvoorbeeld uit kostenoverwegingen.
Hij rondt zijn betoog af door te zeggen dat zijn fractie heel blij is met de beleidsnota. Iedereen in Utrecht heeft recht op schone lucht. De beleidsnota neemt tijd voor de maatregelen waardoor deze zorgvuldig kunnen worden uitgevoerd en elke Utrechter uiteindelijk schone lucht inademt.

De heer Bosch (UtrechtNu!) geeft aan dat het effect van een brommerverbod op de luchtkwaliteit lastig duidelijk te maken blijkt. Gegeven het feit dat de PvdA wil inzetten op effectieve maatregelen neemt hij aan dat de fractie het verbod op brommers uit de lijst met maatregelen wil halen. Klopt dit?

De heer Cornielje (PvdA) antwoordt dat brommers en snorfietsen kunnen leiden tot stikstof- en fijnstofuitstoot. Er is wel degelijk een effect. Hij zou de heer Bosch tegemoet willen komen door mensen met een bromfiets of snorfiets een sloopvergoeding aan te bieden. Spreker is geen voorstander van het schrappen van de maatregel.

De heer Bosch (UtrechtNu!) stelt dat niet goed aangegeven kon worden wat het effect van een brommer- en snorfietsverbod is. Er werd gewezen op het geluid dat veel mensen vervelend vinden maar dat heeft niet met luchtkwaliteit te maken. Ook werd gesteld dat als iemand heel dicht achter een brommer fietst er fijnstof ingeademd zou kunnen worden. Spreker vindt vrij vergezocht.

De heer Cornielje (PvdA) zegt dat niet altijd van elke maatregel exact aan te geven is wat het effect is. Dat is geen reden om een maatregel niet uit te voeren.

De voorzitter geeft het woord aan CU.

Mevrouw Alblas (CU) stelt dat de gezondheidsgevolgen van ongezonde lucht heftig zijn, ook voor gezonde mensen. In 2022 hebben de VN het recht op een schone, gezonde en duurzame leefomgeving erkend als mensenrecht. De fractie is blij dat de beleidsnota er ligt en dat er wordt toegewerkt naar het voldoen aan de advieswaarden van de WHO. De uitvoering van de nota is voor alle inwoners van Utrecht goed. Het is van belang dat iedereen mee kan met de maatregelen. Daarom is financiële compensatie zoals de sloopregeling belangrijk. Hoe zorgt de wethouder ervoor dat de financiële compensatie terecht komt bij de mensen die het echt nodig hebben? Spreker vraagt of de restricties op het gebied van emissies op bouwplaatsen alleen gelden op grote bouwplaatsen of ook op kleinere bouwplaatsen zoals verbouwingen van woonhuizen. Inzake de sloopregeling vraagt de fractie hoe ervoor kan worden gezorgd dat ingeleverde auto's daadwerkelijk worden gesloopt en niet worden verscheept naar andere landen om daar de lucht verder te vervuilen.

De voorzitter geeft het woord aan DENK.

De heer Usta (DENK) zegt dat zijn fractie het belang van schone lucht voor iedereen onderschrijft. Er zijn vanuit de fractie nog wel vragen en bedenkingen. De uitbreiding van milieuzones en het instellen van 0-emissiezones zullen gezinnen met lage inkomens zwaar belasten. Deze groep is vaker afhankelijk van oudere voertuigen die door de nieuwe regels worden verboden. De voorgestelde sloopregeling en overgangsregelingen zijn beperkt en bieden onvoldoende verlichting. Ondernemers in het MKB worden geconfronteerd met hoge kosten terwijl deze groep al onder druk staat door inflatie en stijgende energiekosten. De aanpak van houtstook is een goed voorbeeld van een maatregel die kwetsbare bewoners kan raken. Houtstook wordt soms gebruikt als een goedkopere verwarmingsbron. Er moet een helder alternatief komen voor deze huishoudens. Daarnaast is het handhaven op houtstook onduidelijk en mogelijk ineffectief. Hoe denkt het college hierop toezicht te kunnen houden? De fractie ondersteunt de ambitie om te komen tot een goede luchtkwaliteit maar voorkomen moet worden dat dit streven bijdraagt aan kansenongelijkheid, ontoereikende steun voor kwetsbare groepen en onrealistische verwachtingen. Opgeroepen wordt om de financiële ondersteuning voor bewoners en ondernemers aanzienlijk uit te breiden, alternatieven voor houtstook voor kwetsbare groepen te borgen en een breed participatietraject uit te voeren en de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de maatregelen beter te onderbouwen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) geeft aan dat kwetsbare Utrechters met een kwetsbare gezondheid veel baat hebben bij deze maatregelen. Hoe kijkt DENK hiernaar?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat zijn fractie het belang van gezonde lucht onderschrijft maar niet meegaat met surrealistische maatregelen die in de praktijk niet zullen werken. Het geld dat hieraan wordt uitgegeven kan beter worden besteed aan de gezondheid van kwetsbare Utrechters met een kwetsbare gezondheid.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt welke maatregelen DENK voorstelt om longpatiënten en kinderen met astma te ondersteunen en het mogelijk te maken dat zij in Utrecht kunnen blijven wonen.

De heer Usta (DENK) wil eerst kijken wat realistische maatregelen zijn en mensen bewuster te maken zodat zij vrijwillig veranderen. Daarnaast zou zijn fractie het geld in de betreffende mensen willen investeren in plaats van het op te laten gaan in de lucht.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt of DENK in het rapport van Royal HaskoningDHV heeft gelezen wat het effect van de verschillende maatregelen is.

De heer Usta (DENK) vindt dat er in rapporten theorie staat en er gekeken moet worden naar de praktijk.

De heer Van Rooij (Student & Starter) constateert dat het belang van goede luchtkwaliteit wordt erkend door DENK maar er wordt door hen niet aangegeven welke maatregelen hieraan bij zouden kunnen dragen.

De heer Usta (DENK) verwijst naar de aanbevelingen aan het einde van zijn betoog.

De heer Van Rooijen (Student & Starter) antwoordt geen maatregelen te hebben gehoord behalve dat er meer geld nodig is. Waar wil DENK deze financiële middelen vandaan halen?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat hij niet heeft gezegd dat zijn fractie pertinent tegen de maatregelen is. Wel is gevraagd om de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van de maatregelen beter te onderbouwen. Als hieraan wordt voldaan wil de fractie bijdragen aan maatregelen voor een betere luchtkwaliteit.

De heer Van Rooij (Student & Starter) constateert dat de DENK-fractie het verbeteren van de luchtkwaliteit kennelijk niet belangrijk genoeg vindt.

De heer Usta (DENK) verwijst naar eerdere debatten over dit onderwerp. Door o.a. Student & Starter werden toen maatregelen voorgesteld die vrijwel geen effect op de luchtkwaliteit hebben. Dit is spijtig voor kwetsbare mensen voor wie een goede luchtkwaliteit belangrijk is.

De heer Cornielje (PvdA) is blij dat de DENK-fractie ook de luchtkwaliteit wil verbeteren en er wil zijn voor de minima. Spreker vraagt of DENK het voorstel om een hogere vergoeding te vragen in het kader van de sloopregeling kan ondersteunen.

De heer Usta (DENK) is blij dat de PvdA-fractie dit voorstel wil doen maar vindt het nog te vroeg om hier al een reactie op te geven. Spreker heeft behoefte aan meer concreetheid. Ook vindt hij een brede participatie belangrijk waarin de mening van de mensen die worden getroffen kan worden meegenomen.

De voorzitter geeft het woord aan het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat haar fractie blij is met de beleidsnota, de luchtkwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van de inwoners. Worden de afstandsnormen voor scholen in de praktijk gehandhaafd en wordt waargemaakt wat op papier is beloofd? De fractie staat positief tegenover het terugdringen van houtstook. Er moet wel maatwerk worden geboden, een totaalverbod gaat erg ver. Bij houtstook cv-ketels is vrijwel geen sprake van uitstoot. Hoe gaat het college hier op proportionele wijze mee om?

Mevrouw Passier (VOLT) geeft aan dat het heel ingewikkeld is om houtstookuitstoot te controleren. Er kan een roetfilter worden geplaatst maar er is niets vastgelegd over controles op dit soort zaken. Hoe kijkt het CDA hier tegenaan met het oog op de uitvoerbaarheid?

Mevrouw Zwinkels (CDA) dat hierbij leveranciers en installateurs betrokken kunnen worden. Er kunnen beheercontracten worden afgesloten. Het is goed om de inwoners verantwoordelijk en bewust te maken en de technologische innovaties die er zijn te benutten.

Mevrouw Passier (VOLT) merkt op dat bij warmtepompen juist dit beheer lastig blijkt te zijn. Ook bij roetfilters zijn we afhankelijk van landelijke wetgeving. De vraag is of het uitvoerbaar is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) denkt dat het veel meer uitvoerbaar is dan het instellen van een totaalverbod door de gemeente.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) stelt dat het onderzoek juist aangeeft dat een totaalverbod veel meer effect heeft op de luchtkwaliteit. Hoe kijkt mevrouw Zwinkels hiernaar?

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het voorstel van een geleidelijke instelling van een verbod een goede optie. Met het instellen van een code rood neem je mensen beter mee en wordt de bewustwording vergroot. Gefaseerd te werk gaan lijkt haar veel beter dan ineens een algeheel verbod in te stellen.
Zij vervolgt haar betoog. Verstandig leren omgaan met vuur is een wezenlijk onderdeel van de activiteiten van scouting en daarom is de uitzondering voor scouting goed als er op een goede locatie, zonder overlast te veroorzaken en met inachtneming van de stookwijzer wordt gestookt.

De voorzitter geeft het woord aan VOLT.

Mevrouw Passier (VOLT) is blij dat alle partijen belang hechten aan een goede luchtkwaliteit. Het is goed dat het naleven van de WHO-normen is opgenomen in het voorstel. Uit onderzoek blijkt dat er een groot maatregelenpakket nodig is om de WHO-normen te halen. Het is goed dat gekeken wordt wat er op gemeentelijk niveau kan worden gedaan.
Het uitbreiden van 0-emissiezones heeft effect op bezoekers. In hoeverre wordt er een link gemaakt met het mobiliteitsbeleid en parkeermogelijkheden aan de rand van de stad?

De heer Vasters (D66) vraagt wat VOLT hierover van de wethouder wil weten.

Mevrouw Passier (VOLT) vindt het vooral belangrijk dat er oog voor is dat bezoekers goed worden geïnformeerd en er mogelijkheden zijn voor het parkeren aan de rand van de stad en alternatief vervoer.
Zij vervolgt haar betoog. In het voorstel staat dat nieuwbouwwoningen zonder rookkanaal opgeleverd moeten worden. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er na verloop van tijd niet alsnog rookkanalen worden aangebracht?

De voorzitter geeft het woord aan VVD.

De heer De Pagter (VVD) vindt het belangrijk om te beseffen dat de luchtkwaliteit in heel Nederland en in Utrecht al veel beter is dan deze in het verleden was. Sinds 1990 is bijvoorbeeld de uitstoot van fijnstof en stikstof door wegverkeer met 75% gedaald. Het gaat de goede kant op en dat komt door Europese en landelijke maatregelen voor schonere industrie, auto's, vrachtwagens en bussen. De vraag is hoezeer de gemeente echt kan sturen op verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt vooral beïnvloed door alles om ons heen en is iets van de lange adem.

Mevrouw Passier (VOLT) wijst op de kaartjes van Parijs waarop zichtbaar is dat de luchtkwaliteit daar aanzienlijk is verbeterd nadat er maatregelen zijn getroffen. Is de heer De Pagter bekend met deze plaatjes?

De heer De Pagter (VVD) denkt dat een groot verschil is dat er in Nederland al veel is en wordt gedaan op het gebied van luchtkwaliteit. De gemeentelijke maatregelen die zijn genomen hebben geen meetbaar effect gehad op de luchtkwaliteit. De VVD-fractie stelt daardoor de vraag of hier dan zo fors op ingezet moet worden.
Hij vervolgt zijn betoog. De doelen moeten realistisch zijn en ervoor zorgen dat iedereen mee kan, ook inwoners met een houtkachel of een benzineauto. Naar zijn mening zijn de doelen in de beleidsnota niet realistisch. Het is waarschijnlijk niet mogelijk om de komende 20 jaar te voldoen aan de WHO-normen. Daarbij komt dat veel maatregelen niet kunnen worden ingevoerd omdat hiervoor de landelijke mogelijkheden niet beschikbaar zijn. De fractie vindt het daarom niet te verantwoorden om de komende jaren € 20 miljoen hieraan uit te geven.
De maatregel om een milieuzone in te voeren voor benzine en diesel in de hele gemeente noemt spreker bizar. Meer dan de helft van het wagenpark zou hierdoor worden geraakt. Het kost tijd om het wagenpark te vernieuwen, geef mensen die tijd. De luchtkwaliteit verbetert de laatste tijd omdat langzaamaan de auto's steeds schoner worden. Bovendien leveren benzineauto's nauwelijks een bijdrage aan fijnstof en in zeer mindere mate een bijdrage aan stikstofoxide dan dieselauto's. Waarom zou de milieuzone er moeten komen voor alle brandstoffen en niet alleen voor de meest vervuilende dieselauto's. De VVD zal een voorstel doen om deze maatregel te schrappen.
De gemeente stelt voor om de bestaande milieuzone te vergroten naar de gehele gemeente. Er is geen verschil in effect met een milieuzone binnen de Rijksring. De totale uitstoot zou hierdoor 0,25% afnemen maar is vrijwel niet meetbaar. Er is een kaartje gedeeld waarop de plekken staan

waar de Europese normen niet gehaald zullen worden. Dit zijn plekken bij de snelwegen. Geen van de maatregelen uit de nota zullen ertoe bijdragen dat op die plekken de normen wel worden gehaald. Wat maakt dat het college hier wel van is overtuigd?
Over de 0-emissiezone zijn enkele jaren geleden afspraken gemaakt. Met alle overheden is toen afgesproken dat dit 4 jaar vooraf aangekondigd moet worden en er geen grote 0-emissiezones gemaakt zouden worden. Wijkt Utrecht hiermee niet af van de landelijke afspraken die destijds zijn gemaakt?
In het tijdspad staat opgenomen dat in januari een besluit noodzakelijk is. Hoe heeft het college rekening gehouden in de planning met een eventueel referendum?
De VVD gelooft niet in een eenzijdig algeheel verbod op houtstook. Veel inwoners willen rekening houden met hun buren en doen dit ook. Elke partij in de raad, ook de VVD, staat voor gezonde lucht voor iedereen. De maatregelen uit de nota kunnen niet worden ingevoerd of leiden tot een niet meetbare verbetering van de luchtkwaliteit. Daarom zal de VVD tegen stemmen.

De heer Vasters (D66) hoort veel bezwaren bij de VVD. De fractie wil vooral meer tijd geven aan veranderingen. Waarom wordt er dan niet gevraagd om de planning aan te passen?

De heer De Pagter (VVD) geeft aan dat veel zaken meer tijd nodig hebben. Auto's worden in de loop van de tijd steeds schoner waardoor de luchtkwaliteit verbetert. Lokale maatregelen hier bovenop hebben weinig zin.

De heer Vasters (D66) zegt dat Utrecht ook een rol kan spelen bij het neerzetten van een aantal dingen zodat er vervolgens wat terugkomt vanuit het rijk en de EU. Hoe kijkt de VVD hiernaar?

De heer De Pagter (VVD) geeft aan dat er landelijk en ook in de EU maatregelen worden genomen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit juicht de VVD toe. Dit kost tijd en die tijd moet gebruikt worden om mee te gaan in de transitie. De maatregelen uit de nota hebben geen of geen meetbaar effect. Daarom is de fractie tegen.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt de VVD hoe er wordt gekeken naar het rapport van Royal HaskoningDHV waarin het effect van alle maatregelen exact staat aangegeven.

De heer De Pagter (VVD) geeft aan dat hierin inderdaad staat dat maatregelen geen of nauwelijks effect hebben. Percentages van 0,25% zijn niet meetbaar. Inzake het verbod op houtstook gaat het rapport ervan uit dat het verbod 100% wordt nageleefd. Dit zal niet gebeuren.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) wijst erop dat de heer De Pagter er steeds individuele maatregelen uithaalt en doet alsof die ene maatregel een groot verschil maakt. Dit is niet het geval. Er is een breed pakket aan maatregelen nodig. Laten we lokaal doen wat we kunnen doen en daarnaast de landelijke lobby inzetten.

De heer De Pagter (VVD) stelt dat de maatregelen in het rapport staan. De maatregelen die worden gekozen hebben geen of nauwelijks effect. Daarom is de VVD tegen.

De heer Van Rooij (Student & Starter) vraagt of de heer De Pagter erkent dat sommige maatregelen lokaal juist een groot gezondheidseffect hebben bijvoorbeeld het houtstookverbod zodat het ultrafijnstof niet bij mensen in de omgeving in het lichaam terechtkomt.

De heer De Pagter (VVD) herhaalt dat dit alleen effect heeft als mensen stoppen met houtstook. Steeds meer inwoners in de stad houden rekening met hun buren maar een verbod helpt hier niet bij. Mensen in de stad moeten tot het begrip komen dat er minder op hout moet worden gestookt of dat er een schonere kachel wordt gekocht. Dit is veel effectiever dan het opleggen van een eenzijdig verbod.

De heer Van Rooij (Student & Starter) is het hier niet mee eens. Het is erg schadelijk als mensen fijnstof binnen krijgen. Zijn fractie kiest voor gezondheid en daar hoort een houtstookverbod bij. Het is erg schadelijk als mensen fijnstof binnen krijgen. Erkent de heer De Pagter dit?

De heer De Pagter (VVD) erkent dit maar gelooft niet dat een algemene milieuzone of een binnenstookverbod hierbij gaan helpen.

De voorzitter geeft het woord aan EenUtrecht.

De heer Otto (EenUtrecht) geeft aan dat veel maatregelen uit de beleidsnota nog niet getroffen kunnen worden. Het is bijzonder om nu al beslissingen te nemen waarvan we niet weten of het juridisch mogelijk is en wat de ontwikkelingen zijn. We worden omringd door autowegen, er wordt veel uitgestoten. Als bewoners van de stad worden gedwongen om afscheid van hun auto te nemen dan moet hier goed over nagedacht worden. Hoe wordt er gecompenseerd? Er zijn in de stad veel mensen die hun auto nodig hebben voor hun werk of voor privézaken zoals mantelzorg. Als zij gedwongen worden om afstand te doen van deze auto dan moet je goed weten wat je deze mensen biedt. Wat kunnen mensen die het financieel zwaar hebben tegemoet zien over enkele jaren. Is al bekend over hoeveel auto's het gaat?
Spreker sluit aan bij de Partij voor de Dieren over het planten van bomen. Er wordt niets over gezegd in de beleidsnota. Bomen zorgen ervoor dat de luchtkwaliteit verbetert.
In de denk mee-sessies is het over houtstoken gegaan maar in de vraagstelling is niets gezegd over auto's. Klopt het dat in het participatietraject geen aandacht is besteed aan auto's?

De voorzitter geeft het woord aan UtrechtNu!

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat iedereen gezonde lucht wil. Hoe vuil is de lucht eigenlijk? Ten opzichte van de tachtiger jaren van de vorige eeuw is een structurele verbetering te zien. Volgens de cijfers van het RIVM is de lucht nog nooit zo schoon geweest.
Het voorstel voor het uitbreiden van de milieuzone over de hele stad krijgt geen steun van UtrechtNu! De resultaten zijn minimaal, zeker in een groter geheel. De inwoners en ondernemers worden op onnodige kosten gejaagd. De gemeente geeft zelf ook niet het goede voorbeeld: twee jaar geleden werden er nog 17 dieselvuilniswagens aangeschaft. De mensen met een kleine beurs worden door dit soort maatregelen de stad uitgejaagd.
De WHO-normen zijn niet realistisch voor een land waarin ook geleefd moet worden. Houtstoken wordt verboden maar wat echt schadelijk is, is verkeerd hout stoken met nat of bewerkt hout of tijdens code rood. Doe hier wat aan of licht mensen beter voor. Zorg dat bepaalde filters verplicht worden bij de vervanging van kanalen. De branche heeft heldere voorbeelden gegeven. Controleren op houtstook is zo goed als onmogelijk voor de politie, zij hebben hiervoor geen capaciteit. Het grootste deel van de luchtvervuiling komt vanuit elders en soms uit andere delen van Europa. Kan Utrecht zich internationaal niet veel beter druk maken over de donkerpaarse plek op de kaart, in Oost-Europa. Daar is winst te behalen.
Binnenshuis worden mensen geconfronteerd met fijnstof en ongezonde lucht door te wokken of het branden van kaarsen. De gemeente gaf tijdens de raadsinformatiebijeenkomst aan dat dit volksgezondheid betreft. Waar is de samenhang? Waarom miljoenen uitgeven voor vrijwel geen verandering en een nauwelijks meetbaar resultaat? Aan bewustwording over ongezonde lucht in de eigen woning kan de gemeente wel wat doen. De winst hiervan zal vele malen groter zijn.
UtrechtNu! overweegt een flink aantal moties en amendementen op het voorstel.

Schorsing zodat het college de beantwoording kan voorbereiden.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder Oosters.

Wethouder Oosters bedankt de commissie voor het bespreken van de nota. Luchtkwaliteit is iets waar mensen zelf geen invloed op hebben maar wel de dupe van kunnen worden, hun gezondheid kan achteruit gaan zelfs als ze nog erg jong zijn. Het college wil hier iets aan doen en streeft daarom naar de WHO-advieswaarden. De cijfers geven aan dat de invloed van houtstook, wegverkeer en industrie slecht zijn voor de inwoners.
De WHO-normen gaan echt over de gezondheid. De EU-normen zijn vastgesteld met een andere motivatie. Het pakket dat er nu ligt, om te streven naar die WHO-waarden, is ambitieus en doet recht aan het draagvlak in de stad op dit moment. Het is niet de bedoeling nog verdere aanscherpingen na te streven. Utrecht kan de WHO-normen niet alleen behalen, dit maakt niet dat het gaat om symboliek. We hebben wel degelijk een grote invloed op de luchtkwaliteit in de stad en nemen daar met deze voorstellen ook onze verantwoordelijkheid in. Ook zal het college op landelijk en Europees niveau in gesprek blijven over die onderwerpen waar nu nog weinig invloed op kan worden uitgevoerd. Toch wil Utrecht het goede voorbeeld geven en dat wordt gedaan met deze nota.
De maatregel die wordt voorgesteld betreffende houtstook heeft al veel losgemaakt in de stad. Het is de bedoeling om mensen de tijd te geven. Het verbod wordt pas over 5 jaar ingevoerd.

Uiteindelijk moet dit wel een echte stap zijn. Het is goed om de tijd te nemen zodat meer mensen meegenomen kunnen worden in de effecten van houtstook. Ook is er tijd nodig om uit te werken hoe zo'n maatregel het beste kan worden gehandhaafd. Een eerder verbod op basis van weercodes zal mogelijk leiden tot meer verwarring onder de bewoners en dan is de maatregel echt ingewikkeld om te handhaven.
T.a.v. van de vraag van DENK over de gevolgen van een binnenstookverbod voor mensen met een kleine beurs geeft spreker aan dat houtkachels meestal niet in sociale huurwoningen staan en het geen goedkope manier van verwarmen is. Het zal de kwetsbare inwoners van Utrecht daarom waarschijnlijk niet raken. Bovendien is er een uitzondering voor mensen voor wie de houtkachel de primaire warmtebron is.
Met tussenoplossingen zoals filters, schonere kachels en het hanteren van weercodes blijft er uitstoot. Daarom kiest het college toch voor het instellen van een totaalverbod maar met voldoende tijd zodat mensen echt meegenomen kunnen worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe het kan dat met de genoemde oplossingen de uitstoot blijft en niet vermindert.

Wethouder Oosters antwoordt dat veel van deze informatie in de onderzoeken die meegestuurd zijn met de stukken staat. Een voorbeeld zijn de filters, de uitstoot wordt minder maar het effect van de filters na langere tijd wordt steeds kleiner. Bovendien is het onderhoud lastig te controleren. Het meest effectief is het totaalverbod.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt of de gemeente het totaalverbod wel kan handhaven.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zou graag verder kijken op het spoor van de filters, het onderhoud en het juiste gebruik. Is dit mogelijk?

Wethouder Oosters herhaalt dat met al deze verschillende maatregelen er nog steeds uitstoot is als er op hout wordt gestookt. Een totaalverbod is daarom veel effectiever.
Er wordt meer geld gereserveerd voor handhaving in deze nota, ook bij het verbod. Dit is veel beter uitvoerbaar bij een totaalverbod dan bij verschillende weercodes. Ook voor communicatie is een bedrag gereserveerd. In de jaren tot 2030 moet goed op communicatie worden ingezet. Het eerst waarschuwen en daarna pas beboeten kan meegenomen worden in de uitwerking van de uitvoering.

De voorzitter schorst de vergadering om 17.00 uur en stelt voor om de vergadering om 19.45 uur te hervatten.

Schorsing tot de avondvergadering.

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

Datum donderdag 9 januari 2025
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht, Raadszaal
Verslag door Mevrouw B. Young (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitters, dhr. B. van Steeg en C. Bos, wethouder mw. E. Oosters, wethouder D. de Vries, commissiegriffier dhr. S. Heerdink, de leden, mw. K. Alblas (CU), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrech), dhr. D. Bosch (UtrechtNu!), dhr. J. Cornielje (PvdA), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), mw. R. Heijne (GroenLinks), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. A. Krul (PvdD, mw. T. Meerding (VVD), dhr. J. Otto (EenUtrecht), dhr. L. van Rooij (Student & Starter), dhr. V. Paalman (Horizon), dhr. M. de Pagter (VVD), mw. C. Passier (Volt), dhr. T. Stam (PvdA), dhr. L. van Straalen (CU), dhr. M. Usta (DENK), dhr. J. Vasters (D66), mw. L. de Vries (PvdD), mw. B. van der Wilt (D66), mw. J. Zwinkels (CDA)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

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

_Toc188253757

Verslag openbare avondvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 22
Aanwezigen 22
Afwezigen 22
Lijst van toezeggingen 28
8. Fusietraject ‘Naar een omgevingsdienst Utrecht’ + zienswijzeprocedure fusietraject 29
Lijst van toezeggingen 32
9. SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt? 32
Lijst van toezeggingen 37
10. Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028 38
Lijst van toezeggingen 46

De voorzitter heropent de vergadering om 19.45 uur en heet iedereen welkom.

De voorzitter geeft wethouder Oosters het woord voor het vervolg van haar beantwoording.

Wethouder Oosters geeft aan dat de maatregel over rookkanalen in nieuwbouw via de vergunningsvoorwaarden zal worden opgenomen. Hoe dit exact wordt vormgegeven maakt

onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma. Bij het binnenstookoverbod en de effectiviteit van deze maatregel is door Royal HaskoningDHV gerekend met een reductie van 65%.
Voor ontheffingen wordt vooral gedacht aan mensen die houtstook als primaire warmtebron hebben.
Voor de scouting is een ontheffing op het stookverbod opgenomen. Barbecues op hout vallen onder het stookverbod. Barbecueën op briketten en andere materialen kan nog steeds, ook na het aannemen van deze nota. Op dit moment wordt een verbod op barbecueën in parken niet opgenomen in de nota. Het is niet schoon maar heeft een ander effect dan hout.

Mevrouw De Vries (PvdD) vraagt of het college hier in principe niet negatief tegenover staat.

Wethouder Oosters ziet het niet als een van de maatregelen in dit pakket en staat er niet positief tegenover op dit moment.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt om een toezegging van de wethouder om de evaluatie sowieso te delen met de raad.

Wethouder Oosters zegt toe dat de evaluatie over het houtstookverbod, dat in 2027 wordt uitgevoerd, met de raad wordt gedeeld.
Zij vervolgt haar beantwoording met het onderdeel wegverkeer. De sloopregeling was voor het college een belangrijke voorwaarde voor het verder invoeren van milieuzones. Mensen met een minder hoog inkomen moeten hier niet de dupe van worden. De sloopregeling biedt hier een goede mogelijkheid toe. Het verzoek van enkele fracties om te kijken naar een sociale sloopregeling zodat het vooral terecht komt bij mensen die het echt nodig hebben is een goed voorstel en dit zal meegenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Een goede sloopregeling is een voorwaarde voor het uitbreiden van de milieuzones. De middelen zijn hiervoor beschikbaar en er wordt een onderzoek uitgevoerd op welke manier de regeling het meeste effect sorteert voor de juiste mensen. Het is niet mogelijk om mensen te verbieden om hun auto te verkopen waarmee de kans blijft dat deze doorverkocht wordt naar een ander land.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) vraagt of het mogelijk is om de subsidie te koppelen aan het overleggen van een sloopbewijs.

Wethouder Oosters antwoordt dat voor de sloopregeling aangetoond moet worden dat de auto daadwerkelijk naar de sloop is gebracht door het overleggen van een sloopbewijs. Niet iedereen zal echter gebruik maken van de sloopregeling.

De heer Van Straalen (CU) vraagt of er gecontroleerd wordt of de auto daadwerkelijk wordt gesloopt en niet wordt doorverkocht naar een ander land.

Wethouder Oosters zegt dat in het uitvoeringsprogramma opgenomen zal worden hoe hierop goed kan worden toegezien. Het idee van de sloopregeling is juist dat de auto wordt ingeleverd en niet wordt doorverkocht.
Zij vervolgt haar beantwoording. Door de DENK-fractie is de zorg aangegeven dat de sloopregeling te beperkt is. Twee keer eerder is een sloopregeling gehanteerd en beide keren is er minder gebruik van gemaakt dan vooraf was ingeschat. Het college denkt dat het ingeschatte bedrag nu voldoende is waardoor de regeling niet te beperkt is. Bij de invoering van de maatregel in 2027 gaat het alleen om een geografische uitbreiding van de milieuzone die al geldt voor personenauto’s, om iets meer dan 2500 personenauto’s en 2000 bestelbusjes.
Voor de ZE-zone gaat het om een groter aantal auto’s.
De eerste stap van het uitbreiden van de milieuzone in 2027 heeft maar een klein effect omdat een relatief kleine groep auto’s wordt geraakt door deze zone. Milieuzones helpen wel bij het verbeteren van de luchtkwaliteit. Door het maatregelenpakket dat de afgelopen jaren is uitgevoerd is de luchtkwaliteit in Utrecht verbeterd. Het is alleen lastig te bepalen welke maatregel welk effect heeft gesorteerd.
Het instellen van een ZE-zone is een grotere en belangrijkere stap dan het uitbreiden van de milieuzone. Hoewel het wettelijk nog niet mogelijk is om ZE-zones in te stellen wordt het belangrijk genoeg geacht om op deze manier in de nota op te nemen. Het is belangrijk dat goed wordt gecommuniceerd welke maatregel wanneer wordt ingevoerd. Met name de communicatie over de ZE-zones die wettelijk nog niet kunnen worden ingesteld vraagt om zorgvuldigheid.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt waarom er gecommuniceerd wordt over iets dat wettelijk nog niet bestaat. Dit gaat voorbij aan de rechtsstaat.

Wethouder Oosters antwoord dat in de nota aangegeven wordt dat het een maatregel betreft die wettelijk nog niet kan worden uitgevoerd maar waarvan de ambitie is om het wel uit te voeren zodra dit wettelijk kan. 40% van de uitstoot van stikstof is afkomstig van het wegverkeer en de ZE-zone is een belangrijke maatregel om hier wat aan te doen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt het niet nodig dat er wordt gegoocheld met cijfers en dat er wordt gedreigd met wetten die niet bestaan. Hij noemt dit onbehoorlijk.

Wethouder Oosters geeft aan dat dit werkelijk de invloed betreft die wegverkeer heeft op de luchtkwaliteit van Utrecht. Op dit moment kan de ZE-zone nog niet worden ingevoerd, dit wordt duidelijk vermeld in de nota. Het instellen van milieuzones en uiteindelijk ZE-zones is wat de gemeente Utrecht daadwerkelijk kan doen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De heer Otto (Een Utrecht) vraagt of de uitstoot afkomstig is van lokaal wegverkeer of telt het verkeer van de autosnelwegen rondom Utrecht mee?

Wethouder Oosters antwoordt dat het om het wegverkeer in Utrecht gaat en om die factoren waar de gemeente wat aan kan doen. Dat zijn de gebieden waar de gemeente over gaat. Als het wettelijk mogelijk is om een ZE-zone in te voeren dan wil het college overwegen om een ZE-zone voor personenauto’s op een verstandige manier in te voeren in Utrecht.

De heer Otto (EenUtrecht) vraagt of de uitstoot van bijvoorbeeld de Zuilense Ring meetelt in de 40%.

Wethouder Oosters geeft aan dat dit meetelt in de 40%. Het impact dat we met het wegverkeer kunnen maken is heel belangrijk voor de luchtkwaliteit.

De heer Otto (EenUtrecht) vraagt of hij de conclusie kan trekken dat 0,25% afkomstig is van verkeer uit de stad en de overige 39,75% van het verkeer op de ring.

Wethouder Oosters geeft aan dat alle schema’s en tabellen er opnieuw bij gepakt kunnen worden om na te gaan welke percentages precies per maatregel gelden. Het feit is dat het lokale wegverkeer verantwoordelijk is voor 40% van de uitstoot. Om de luchtkwaliteit te verbeteren zal er iets gedaan moeten worden aan deze uitstoot door het wegverkeer.

De heer Bosch (UtrechtNu!) heeft een punt van orde. Hij vraagt of de wethouder gewoon antwoord kan geven op de vragen. De duidelijke vraag van de heer Otto wordt niet beantwoord.

Wethouder Oosters zegt dat zij wel antwoord geeft. De tabel gaat over lokale uitstoot, 40% daarvan wordt veroorzaakt door wegverkeer.
Het is goed om een aantal zaken recht te zetten over het kaartje met meetpunten. Er worden veel overschrijdingen verwacht langs de drukke wegen zoals snelwegen. Er zijn ook punten in de stad waar een overschrijding wordt verwacht. Daarnaast zijn er punten waar een overschrijding dreigt. Er zijn maatregelen in de hele stad nodig. Een toename van schone auto’s in de stad zal ook leiden tot een toename van schone auto’s op de snelwegen en dit heeft weer een positief effect op de luchtkwaliteit. De ambitie in de nota gaat over de WHO-adviesnormen. In Utrecht voldoen we vrijwel nergens aan deze adviesnormen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) wijst op een van de andere punten op het kaartje, de WSW, waar de herinrichting ervoor heeft gezorgd dat de auto’s dagelijks stilstaan. Is hier i.v.m. de luchtkwaliteit een fout gemaakt door het college?

Wethouder Oosters vindt dit een specifieke vraag waar deze conclusie niet uit kan worden getrokken.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt om een specifiek antwoord op deze specifieke vraag.

Wethouder Oosters antwoordt dat de vraag over meetresultaten van een bepaalde locatie gaat

waar zij nu geen antwoord op heeft. Zij kan deze beantwoording wel op een later moment verzorgen.

De voorzitter geeft aan dat het om technische vragen gaat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt waarom de gemeente gaat ontwikkelen op plekken waar de grenswaarden al worden overschreden en waar kinderen die hier opgroeien een grote kans hebben op het ontwikkelen van gezondheidsklachten.

Mevrouw De Vries (PvdD) heeft een punt van orde. De heer Bos is vanmiddag niet aanwezig geweest bij het debat en doet nu een inbreng tijdens de beantwoording van de gestelde vragen. Deze vraag staat ook niet op haar lijst met te beantwoorden vragen. Zij vindt dit frustrerend.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat mevrouw De Vries graag veel kletst over luchtkwaliteitsnormen.

De voorzitter verzoekt de heer Bos om het niet persoonlijk te maken maar te reageren op wat zij zegt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat mevrouw De Vries een van de raadsleden is die instemt met bouwontwikkelingen op plekken waar de luchtkwaliteitsnormen zwaar worden overschreden.

De voorzitter geeft aan dat het debat niet op deze wijze wordt gevoerd en stelt voor om terug te gaan naar de wethouder voor de beantwoording van de gestelde vragen.

Mevrouw De Vries (PvdD) vindt het niet prettig om op deze persoonlijke manier aangevallen te worden door de heer Bos.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder Oosters.

Wethouder Oosters zegt dat bij bouwontwikkelingen altijd gekeken moet worden naar de milieunormen die zijn gesteld. Deze nota gaat over de maatregelen die genomen kunnen worden om de luchtkwaliteit te verbeteren, ook op de plekken waar de heer Bos naar verwijst.
Zij vervolgt de beantwoording van de vragen.
Er zijn in de wet geen regels vastgelegd over de omvang van milieuzones, de gemeente mag de omvang zelf bepalen.
Als er een referendum aan de orde is, dan zal het college hiernaar handelen. Het zal wel een vertraging van de maatregelen met zich meebrengen en dit heeft impact op de snelheid waarmee de luchtkwaliteit van de stad wordt verbeterd.
Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst is de effectiviteit van een verbod op brom- en snorfietsen al besproken. Ook toen is gezegd dat het wel degelijk een belangrijk lokaal effect heeft om deze maatregel in te voeren. Brom- en snorfietsen stoten relatief veel fijnstof uit die voor mensen die in de buurt van deze brom- en snorfietsen fietsen, tot gezondheidsschade kan leiden. Daarom is dit een belangrijke maatregel in het hele pakket.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt naar het meetbare verschil hiervan.

Wethouder Oosters antwoordt dat het om een lokaal verschil gaat dat lastig meetbaar is op gemeentelijk niveau. Het is evident dat het een effect heeft op de mensen die eromheen fietsen.
Zij vervolgt de beantwoording.
Gevraagd is naar een tijdelijke ontheffing voor startende ondernemers. De prijzen van fossiele brandstofauto's en elektrische auto's komen steeds dichter bij elkaar. Daarnaast moet er goed gekeken worden naar de omstandigheden bij het instellen van een ZE-zone in de hele stad. De raad zal goed geïnformeerd worden welke ontheffingen op welke manier zullen gelden.
Bij het invoeren van een milieuzone zijn ondernemers vooral gebaat bij tijdige duidelijkheid zodat zij op tijd kunnen investeren in een nieuwe auto/bestelbus. Er is nog geen groot bedrag gereserveerd voor ondernemers bij het instellen van een ZE-zone in 2030 en realistisch gezien kan spreker niet veel toezeggingen doen. Wel blijft het college actief in contact met de branche. Er zullen op tijd maatregelen worden genomen als blijkt dat de zone voor teveel ondernemers niet haalbaar is.

De heer Vasters (D66) geeft aan dat niet alles geld hoeft te kosten, er kon ook meegedacht worden over andere vervoerswijzen of het collectief inkopen van busjes e.d. Zijn dit zaken die meegenomen kunnen worden in de aanpak?

Wethouder Oosters geeft aan dat de suggesties kunnen helpen en meegenomen kunnen worden in het uitvoeringsprogramma.
Het lijkt niet nodig om het aantal stop & dropplekken uit te breiden omdat het om een beperkte doelgroep gaat en de vraag beperkt is. De huidige plekken zijn zeer verspreid en liggen binnen loopafstand van de horecaondernemingen.
Het luchtkwaliteitsplan is in nauwe samenwerking met de collega's van mobiliteit opgesteld en daardoor is er een match met het mobiliteitsbeleid. Er wordt samen met hen gekeken naar alternatieven voor personenauto's en om te zorgen voor zoveel mogelijk schone personenauto's.
De PvdD heeft gevraagd om een toezegging om parken rookvrij te maken. In de roadmap van 2024 is aangegeven dat het college terughoudend wil zijn met het aanwijzen van te grote rookvrije zones. Als een rookvrije zone te groot is of niet duidelijk is gemarkeerd kan dit leiden tot een waterbed effect.

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan dat parken duidelijk gedefinieerd zijn als locatie en zouden hiermee geschikt zijn om als rookvrije zone aangeduid te worden.

Wethouder Oosters vreest dat veel mensen naast de grens van het park gaan staan. Het college denkt dat het uitbreiden van de rookvrije zones niet effectief genoeg zal zijn. In de roadmap is duidelijk aangegeven welke maatregelen wel worden genomen.

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan dat mensen in parken samenkomen en dat daar ook vaak kinderen zijn die gevoelig zijn voor rook. Het is belangrijk dat er voldoende plekken zijn waarbinnen roken niet wordt geaccepteerd.

Wethouder Oosters denkt dat het nog niet een effectieve maatregel is die zij wil opnemen in het kader van de luchtkwaliteit. Het kan beter meegenomen bij volksgezondheid en het rookverbod op terrassen.

Mevrouw De Vries (PvdD) wijst op de samenhang tussen luchtkwaliteit en volksgezondheid. Kan de wethouder hier samen met de wethouder die over volksgezondheid gaat werk van maken?

Wethouder Oosters geeft aan dat zij met haar collega Eerenberg het gesprek hierover aangaan om te bekijken waar meer winst is te behalen.

De heer Van Straalen (CU) vindt dat er goed gekeken zou kunnen worden naar een uitbreiding van het rookverbod naar parken.

Wethouder Oosters geeft aan dat volksgezondheid en luchtkwaliteit bij uitstek samen hangen maar vanwege het waterbedeffect en de negatieve bijeffecten op de randen van de gebieden zal deze strategie waarschijnlijk niet werken. Zij zegt toe wel het gesprek met haar collega Eerenberg aan te gaan.
Inzake de rookvrije terrassen zet de gemeente in om een pact te sluiten met horecaondernemingen. De gemeente is actief op zoek naar meer horecaondernemers die zich hierin willen onderscheiden. Er zijn inmiddels 10 rookvrije terrassen bekend.
Op de vraag hoe het ervoor staat met de vierde aanvliegroute geeft spreker aan dat het Rijk eerst komt met de eerste schetsen van de route komt. Pas dan kan hierop worden gereageerd. Op de lobbybrief die vanuit de gemeente is verstuurd is nog geen reactie ontvangen.

Sinds 2021 werkt de gemeente aan emissieloos bouwen, in eerste instantie op de eigen bouwplaatsen. Dieselaggregaten komen op steeds minder bouwplaatsen voor. Op bouwplaatsen van andere opdrachtgevers gelden de algemene emissiereductie eisen vanuit de Omgevingswet. Er wordt gewerkt aan een specifieke Utrechtse uitwerking waarmee gerichte eisen kunnen worden gesteld aan bouwmachines. Uiterlijk in Q2 2025 ontvangt de raad meer informatie over een uitwerking van het weren van de oude dieselmachines op de bouwplaatsen. Door steeds meer goede aansluitingen op evenementenlocaties aan te brengen worden ook hier mooie stappen gezet. Doordat deze aansluitingen nog niet overal aanwezig zijn, kan deze eis nog niet hard

worden gesteld.

Bomen zijn geen onderwerp in de nota omdat het effect van bomen op luchtkwaliteit beperkt is, zeker in de stad. Alleen grote oppervlakten van planten en bos nemen significante hoeveelheden kooldioxide op. Het effect op de luchtkwaliteit kan niet echt als significant worden beschreven.

De heer Otto (EenUtrecht) vindt het lastig dat een verbetering van 0,25% wel wordt meegenomen in de maatregelen maar alle bomen die CO-2 opvangen niet.

Wethouder Oosters merkt op dat er groenbeleid is in de stad dat zeker bijdraagt aan de wens maar het is geen maatregel die echt wat kan bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Mevrouw De Vries (PvdD) benadrukt dat groen en bomen schadelijke stoffen uit de lucht opnemen. Dit is toch een feit?

Wethouder Oosters beaamt het maar het effect ervan is zeer beperkt. Om het mee te kunnen nemen als effectieve maatregel zou er een grote hoeveelheid groen en bomen geplant moeten worden. Dit kan in deze nota niet waar worden gemaakt maar gebeurt wel zoveel mogelijk in het groenbeleid.

Mevrouw De Vries (PvdD) zegt dat het effect afhangt van de hoeveelheid bomen en roept het college op om verder te gaan met vergroenen en zo min mogelijk bomen te kappen.

Wethouder Oosters ziet dit ook zo. Dat het niet in de nota staat betekent niet dat er niets mee wordt gedaan.
Zij vervolgt haar beantwoording.
Er worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen (scholen, kinderdagverblijven) toegestaan binnen 300 meter van de snelweg en binnen 50 meter van een drukke lokale weg. Dit is verankerd in het volksgezondheidsbeleid. In uitzonderlijke gevallen worden uitzonderingen gemaakt maar daar worden mitigerende maatregelen getroffen om het effect zo klein mogelijk te maken.
Het beleid over luchtkwaliteit wordt opgesteld voor alle inwoners. De invloed van de gemeente op het klimaat binnenshuis is echter beperkt. Er kan wel door middel van voorlichting en communicatie wat worden gedaan aan de vervuiling binnenshuis door bijvoorbeeld wokken en het branden van kaarsen. Dit wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of er een extra budget kan worden opgenomen voor de mitigerende maatregelen die nodig zijn voor scholen en kan de raad vaker worden geïnformeerd wanneer er wordt afgeweken van de afstandsnormen.

Wethouder Oosters antwoordt dat de raad altijd wordt geïnformeerd bij projecten over of er wel of niet wordt voldaan en welke mitigerende maatregelen er eventueel worden toegepast. Er is geen geld gereserveerd om nog meer mitigerende maatregelen bij huidige gebouwen te realiseren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat er wel extra kan worden gedaan aan luchtkwaliteit dat ten goede komt aan de scholen.

Wethouder Oosters wijst erop dat de financiering voor scholen op dit gebied via het Rijk loopt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat de gemeente extra kan doen.

Wethouder Oosters wijst erop dat het budget beperkt is en bedoeld is voor de meest effectieve maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Voor scholen is er financiering vanuit het Rijk en de gemeente heeft niet de keuze gemaakt om hierop vanuit de gemeente verder in te zetten.
Zij vervolgt haar beantwoording.
Door de nota en de stikstofvermindering is er juist de mogelijkheid om door te gaan met bouwen. Met de bouwers in de stad is een convenant afgesloten voor emissieloos bouwen. Zij zijn op de hoogte van de maatregelen en er is goed contact met hen over de haalbaarheid daarvan.
De regels gelden voor alle bouwplaatsen waar een omgevingsvergunning voor nodig is en waar een B- of C-plan voor gevraagd wordt. In de praktijk gaat het over grote projecten vanaf € 1 miljoen van grote aannemers, ontwikkelaars en corporaties.

De heer Van Straalen (CU) vraagt of er ook wordt gehandhaafd bij kleinere verbouwingen bijvoorbeeld van woonhuizen.

Wethouder Oosters geeft aan dat de maatregelen gelden voor de grote bouwplaatsen van de grote projecten.
Zij vervolgt haar beantwoording.
Gevraagd werd waarom er in de participatie geen vragen zijn gesteld over het wegverkeer. Bij het opstellen van het mobiliteitsbeleid in het najaar van 2023 is er uitgebreid gesproken met inwoners over maatregelen voor het wegverkeer. Er was daardoor al veel bekend over het draagvlak onder inwoners. Daarom is het nu niet meegenomen.

De voorzitter vraagt of er vragen niet zijn beantwoord en geeft vervolgens het woord aan Student & Starter.

De heer Van Rooij (Student & Starter) had de wethouder nog gevraagd of er breder dan alleen naar de U-pas wordt gekeken aangaande de sloopregeling.

Wethouder Oosters geeft aan dat het een afweging is waar het geld van de sloopregeling het best voor kan worden ingezet. Het meest sympathiek is om dat te doen voor mensen met een laag inkomen die afhankelijk zijn van hun auto. De U-pas lijkt hiervoor de beste manier. Er wordt nog onderzoek gedaan naar hoe de maatregel het best kan worden ingevoerd. De zorg van Student & Starter wordt meegenomen en in het uitvoeringsprogramma zal opgenomen worden hoe de regeling zo sociaal mogelijk zal worden ingericht.

De voorzitter constateert dat dit het einde is van de eerste termijn en vraagt of er behoefte is aan een tweede termijn. Hij geeft het woord vervolgens aan EenUtrecht.

De heer Otto (EenUtrecht) benadrukt het belang van een referendum. Een eventuele vertraging van het proces daardoor moet geaccepteerd worden.

Wethouder Oosters zegt dat het college uiteraard een eventueel referendum zal organiseren. Dit betekent uitstel van de invoering van de maatregelen en dat zou zij als wethouder luchtkwaliteit wel jammer vinden.

De heer De Pagter heeft een punt van orde. Hij heeft de indruk dat in de beantwoording door de wethouder de milieuzones en de ZE-zones door elkaar heen zijn gebruikt. Dit is een aandachtspunt bij het vaststellen van de notulen.

Wethouder Oosters denkt dat dit niet het geval is. In 2027 is de geografische uitbreiding van de huidige milieuzone en na 2030 als het wettelijk mogelijk is zou de gemeente graag een ZE-zone instellen voor stadslogistiek.

De voorzitter constateert dat hiermee het eind van dit debat is bereikt. De beleidsnota wordt voor bespreking in de raad geagendeerd voor 60 minuten.

Lijst van toezeggingen

Beleidsnota Luchtkwaliteit (wethouder Oosters):

De wethouder zegt toe:

- De evaluatie van de ontheffing van de scouting met betrekking tot het houtstookverbod in 2027 naar de raad te sturen;
- Aanvullende informatie aan te leveren inzake het aandeel van de snelwegen ten opzichte van het lokale verkeer;
- Nadere informatie aan te leveren over machines op bouwplaatsen (Q2 2025);
- In het uitvoeringsprogramma tevens de luchtkwaliteit binnenshuis mee te nemen.

8. Fusietraject ‘Naar een omgevingsdienst Utrecht’ + zienswijzeprocedure fusietraject

De voorzitter geeft aan dat het ontwerp van een gemeenschappelijke omgevingsdienst voorligt en geeft het woord aan de fractie van het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat volgens haar fractie de organisatiestructuur niet hiërarchisch maar functioneel en professioneel moet zijn. Waarom is de stuurgroep op deze wijze samengesteld met de huidige voorzitters en twee DB-leden per omgevingsdienst? Waarom zijn hier geen nieuwe mensen voor aangetrokken? De rol van de directeur staat niet duidelijk verwoord, er wordt gewaarschuwd voor belangenverstrengeling maar de directeur wordt wel aangesteld als adviseur van de stuurgroep. Waarom is deze keuze gemaakt?
De ambities en takenpakket moeten effectief en uitlegbaar zijn en daarmee te verantwoorden. Waar wordt gesneden in de uitvoering van taken? Ook de rolverdeling is niet helemaal duidelijk. De financiële middelen moeten een rechtvaardigheid en wederkerigheid uitstralen. Utrecht moet een redelijk deel van de rekening betalen maar geen dubbele rekening.
De fasen vragen om extra financiering. Dit kan niet aan de uitvoeringsorganisaties worden gevraagd want zij moeten bij de nieuwe start met een schone lei kunnen beginnen. Graag een reflectie van de wethouder hierop. De nieuwe organisatie moet toekomstbestendig zijn en aantrekkelijk als werkgever. Graag een reactie van de wethouder op deze punten. Dank aan alle medewerkers die hebben meegewerkt.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw Krul (PvdD) geeft haar complimenten aan de ambtenaren, er zijn veel stukken waar hard aan is gewerkt. Het belangrijkste is dat de omgevingsdienst haar taken goed kan uitvoeren en daarmee kan zorgen voor een gezond milieu en een goede leefomgeving. Als dit het beste kan door te fuseren dan heeft de fractie hier niets tegen. Voor de fractie is van belang dat vervuilers beboet worden en dat hier niet op wordt bezuinigd. Door de fusie moeten de overheadkosten niet gaan stijgen. Door de fusie wordt de omgevingsdienst robuuster en komt er meer expertise.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoe realistisch het is dat de gemeente Utrecht niet meer gaat betalen. Verhoudingsgewijs betaalt Utrecht weinig ten opzichte van andere, kleinere gemeenten.

Mevrouw Krul (PvdD) geeft aan dat de kostenstijging niet in overhead en kosten voor de fusie zelf moeten zitten. Het is akkoord als Utrecht meer gaat betalen als er diensten worden afgenomen zoals in de verdeelsleutel staat.
Zij vervolgt haar betoog. Door de fusie is het mogelijk om experts op bepaalde gebieden in huis te halen. Dit is een positieve ontwikkeling. De fusie zou niet moeten leiden tot bezuinigingen. In een van de begrotingen is wel een krimp van 5% van de taken uitgewerkt zonder dat hier wordt gekeken naar besparing op overheadskosten. Hoe aannemelijk is dit scenario in fase 2? Ziet de wethouder uitdagingen waardoor de basistaken van de uitvoeringsdienst worden belemmerd? Zo ja, hoe moet de gemeente zich hierop voorbereiden?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

De heer Vasters (D66) geeft aan dat zijn fractie positief tegenover de fusie staat omdat dit schaalvergroting en kwaliteitswinst op zal leveren. Er zijn wel zorgen over de onzekerheid van de kosten van de dienstverlening in de toekomst zowel betreffende de totale kosten als de kosten voor de gemeente op basis van de toekomstige verdeelsleutel. In de zienswijzebrief wordt ook aandacht gevraagd voor de kosten. Hierin staat dat indien er onverhoopt sprake is van een significante verhoging van kosten het college wordt verzocht te kijken naar alternatieven. Spreker vraagt wat hier wordt bedoeld met alternatieven. Dit kan concreter worden geformuleerd door aan te geven dat bij kostenstijgingen er een voorstel moet komen voor gelijkwaardige, compenserende besparingen. Krijgt de raad de aan de gemeente toegewezen kosten inzichtelijk en heeft de raad hier inspraak in of komt het alleen ter informatie naar de raad? Spreker heeft de voorkeur voor de eerste zodat de raad erover mee kan praten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) kan zich vinden in deze vraag van D66. Betaalbaarheid staat volgens de notitie voorop maar is geen criterium. Deelt de heer Vasters dit?

De heer Vasters (D66) kan zich hierin vinden. Hij verwacht dat er nog veel informatie zal volgen. Hij zou deze aanvullende informatie graag z.s.m. ontvangen maar zorgvuldigheid is ook belangrijk.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Cornielje (PvdA) geeft aan dat zijn fractie het fusietraject steunt. De organisaties voeren veel dezelfde taken uit en werken in de praktijk al vaak samen. De wethouder wordt gevraagd of zij verwacht dat de fusie een positief effect heeft op de hoeveelheid milieucontroles en de kennis binnen de nieuw op te richten organisatie. Als zij dit niet verwacht is zij dan bereid zich hiervoor hard te maken door ervoor te zorgen dat er extra controles worden opgenomen in de uitvoerings- en handhavingsstrategie?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zegt dat haar fractie het voornemen voor het samenvoegen van de twee omgevingsdiensten ook steunt. Het doel van deze fusie is een kwalitatief sterke omgevingsdienst. Het is goed dat in de zienswijzebrief wordt gevraagd om financiële duidelijkheid zeker in deze tijd waarin de financiële positie van de gemeente onder druk staat. De fractie vindt het belangrijk dat deze fusie geen bezuinigingsoperatie is. De uitvoeringstaken moeten op orde blijven of juist verbeterd worden na deze fusie. Kan de wethouder toezeggen dat zij erop toeziet dat de uitvoeringskracht op orde blijft of zelfs versterkt. Spreker bedankt de omgevingsdienst voor de zorgvuldige wijze waarop de raden zijn meegenomen in het proces.

De heer Vasters (D66) zegt dat GroenLinks aangeeft dat het geen bezuinigingsoperatie moet zijn. Dit sluit aan bij hoe D66 er tegenaan kijkt. Tegelijkertijd is er een risico op extra kosten. Als de kosten hoger worden dan moet dit worden gedekt vanuit andere middelen of door besparingen binnen de omgevingsdienst. Wat heeft de voorkeur van GroenLinks?

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zegt dat de omgevingsdienst een belangrijk vehikel is als het gaat om handhaving en milieutoezicht. De fractie zou niet willen kijken naar bezuinigingsopties. Op het moment dat er een rekening wordt gepresenteerd moet worden bekeken hoe deze gefinancierd kan worden. Het moet niet op voorhand een bezuinigingsoperatie zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat de zienswijze alleen maar ingaat op financiën. Deelt mevrouw Heijne haar mening dat de zienswijze ook in zou moeten gaan op andere zaken zoals organisatiestructuur, ambities, takenpakket en toekomstperspectief?

Mevrouw Heijne (GroenLinks) kan zich hierin vinden en zou graag toegevoegd zien dat de wethouder erop toeziet dat de uitvoeringskracht op orde blijft.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat als er goed beleid wordt uitgevoerd dit best wat mag kosten. We moeten in dat geval niet bang zijn dat hier extra dekking voor nodig is. Spreker hoopt dat mevrouw Heijne dit kan onderschrijven.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) beaamt dat dit ongeveer de strekking is van haar inbreng.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de optie om minder zelf uit te voeren en meer door de omgevingsdienst uit te laten voeren een bezuinigingsoptie is die mevrouw Heijne voor ogen ziet.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) geeft aan dat Utrecht als grote, sterke stad ook niet bang moet zijn om wat extra bij te dragen om ervoor te zorgen dat de omliggende gemeenten een sterke omgevingsdienst hebben waar we uiteindelijk met zijn allen beter van worden.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat Utrecht naar verhouding een bescheiden bijdrage betaalt. De gemeente zou net iets meer kunnen bijdragen waardoor er meer draagkracht ontstaat voor de overhead.

Mevrouw Heijne (GroenLinks) zou dit een prima optie vinden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat zijn fractie het goed vindt dat er één omgevingsdienst voor de hele provincie komt. Dit maakt het voor de inwoners duidelijker. Het is goed om nu al af te stemmen dat het samen blijft vallen met de provinciegrenzen zodat er een nabijheid en betrokkenheid bij de omgeving blijft. Er staat een aanzienlijke reservering voor een afvloeiingsregeling opgenomen. Dit bedrag is erg fors voor drie mensen. De investering die wordt gedaan in vernieuwing leidt niet tot minder uitgaven aan personeel daarna. Kan de wethouder hier iets over zeggen? Hij zou graag een toelichting hebben over hoe de kosten per gemeente zijn berekend. Spreker heeft een punt van orde. Hij vraagt de wethouder hoe eventuele aanpassingen aan de zienswijzebrief worden aangebracht.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de ChristenUnie.

De heer Van Straalen (CU) geeft aan dat zijn fractie de voordelen van een fusie ziet. Een grotere dienst zal effectiever kunnen werken met meer eenheid en voorspelbaarheid. De hoop is dat de fusie een sprong voorwaarts is in zowel kwaliteit als effectiviteit. Het is belangrijk dat de Raad goed geïnformeerd blijft over het vervolg.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Stadsbelang Utrecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) sluit zich aan bij de inbreng van de CU.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van DENK.

De heer Usta (DENK) zegt dat zijn fractie zich aansluit bij de opmerkingen van de VVD en de CU.

De vergadering wordt voor enkele minuten geschorst.

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder Oosters.

Wethouder Oosters dankt de commissie namens de omgevingsdienst voor de complimenten en de steun aan dit traject. Er is hard aan gewerkt.
Het fusietraject is geen bezuinigingstraject maar vooral bedoeld om de omgevingsdienst te versterken en de robuustheid te waarborgen. Door het samengaan wordt de kennis gebundeld en wordt het een meer robuuste omgevingsdienst.
In de eerste fase is vooral richting aangegeven en nu zijn vooral de financiële consequenties aan de orde. Er is geen onderliggende berekening over de bedragen t.a.v. vertrekkende medewerkers ontvangen. Het is een relatief hoog bedrag waarin het college in de vergadering met de RUD terug zal komen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat als drie “dure” functionarissen vertrekken en hiervoor nieuwe medewerkers komen dit in de begroting toch tot een voordeel zou moeten leiden.

Wethouder Oosters zal nagaan hoe dit precies zit. Het is nog niet duidelijk of Utrecht meer of minder gaat betalen aan de omgevingsdienst, dit is nog onderhevig aan besluitvorming. De bijdrage van Utrecht is aan de lage kant omdat alleen de wettelijke basistaken zijn overgedragen. Utrecht heeft de kennis in huis om zelf beleids- en adviestaken uit te voeren. Het zou relatief veel kosten om deze taken over te dragen.
In de tweede ronde, in oktober, kan de raad stemmen over de gemeenschappelijke regeling inclusief het financiële plaatje dat hieraan vast zit.
Over de positie van Utrecht in het geheel is nog geen besluit genomen. Het is goed om de kennis van de grotere gemeenten te gebruiken bijvoorbeeld in het DB maar ook de andere gemeenten moeten hierin goed vertegenwoordigd worden. De stuurgroep is vormgegeven op basis van hoe fase 1 is ingesteld. Een groot deel van deze mensen is doorgegaan naar fase 2. Het gaat om direct belanghebbenden en betrokkenen bij het traject. De directeuren adviseren hierin.
Op 15 en 22 februari a.s. volgen er twee technische sessies waarin vragen gesteld kunnen worden over dit traject. Het is de zienswijze van de raad. De wethouder adviseert om toevoegingen op te nemen in een amendement. Het college kan hierbij ondersteunen.

De voorzitter vraagt of er nog vragen niet beantwoord zijn.

De heer Cornielje (PvdA) vraagt of de wethouder verwacht dat de fusie kan leiden tot meer milieucontroles en als dat niet zo is of zij zich hiervoor wil inzetten in de uitvoerings- en handhavingsstrategie.

Wethouder Oosters antwoordt dat als de raad een hogere frequentie van controles wil zij hiervoor meer geld beschikbaar moet stellen.

De voorzitter constateert dat er geen behoefte is aan een tweede termijn.

Lijst van toezeggingen

Fusietraject 'Naar een omgevingsdienst Utrecht' + zienswijzeprocedure fusietraject (wethouder Oosters):
-

De voorzitter constateert dat het onderwerp voor de raad wordt geagendeerd voor 30 minuten. Hiermee is agendapunt 8 afgerond.

De vergadering wordt voor enkele minuten geschorst zodat de fracties van woordvoerder kunnen wisselen.

9. SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?

Een combinatie van marktontwikkelingen, de recente beantwoording van schriftelijke vragen van Stadsbelang Utrecht over de betaalbare huur- en koopmarkt in combinatie met de inhoudelijke reactie op erfpacht als instrument voor een blijvend betaalbare woningvoorraad alsook de recent verschenen grondprijzenbrief, vragen om een inhoudelijk debat.

De voorzitter geeft aan dat de eerste agenderende fractie Stadsbelang Utrecht is. Hij geeft vervolgens het woord aan deze fractie.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat tussen 2012 en heden het aantal inwoners van Utrecht flink is gestegen van 316.000 naar 374.000 maar het aantal sociale huurwoningen en huurwoningen is hierbij enorm achtergebleven. Het aantal betaalbare koopwoningen is meer dan gehalveerd. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is sinds 1 januari 2023 met 18% gestegen. Er zijn en worden geen betaalbare koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het beleid zet in op uitbreiding van de voorraad betaalbare koopwoningen maar dit is mislukt. Ook met alle genomen maatregelen wordt de prijsontwikkeling niet beperkt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt naar de mening van de heer Bos over noodzakelijke aanvullende maatregelen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat hij hier op terugkomt in zijn betoog.
Alleen door de verkoopprijs blijvend te beperken kan de voorraad worden uitgebreid. Behoud de voorraad en bescherm de voorraad.

De heer Van Straalen (CU) vraagt de heer Bos of hij de recent weer ingezette beweging om meer naar volkshuisvesting te gaan steun.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt naar de definitie van volkshuisvesting. Als dit een lege huls is dan moeten we er niet aan beginnen. Er moeten alleen maatregelen worden getroffen waarmee er een betaalbaar huis in het koopsegment aan iedereen kan worden geboden. Dat gebeurt nu niet.
Hij vervolgt zijn betoog. Zijn fractie wil dat er goed juridisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden van erfpacht om blijvend betaalbare koopwoningen te kunnen aanbieden ook bij doorverkoop.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of volgens Stadsbelang Utrecht de oplossing is om meer in te zetten op erfpacht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat bij sociale huurwoningen er zaken zijn opgenomen in de erfpachtcontracten waardoor het sociale huurwoningen kunnen blijven. Dit kan ook worden gedaan voor het segment betaalbare koopwoningen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de heer Bos in wil zetten op erfpacht als instrument om dit te verwezenlijken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat de gemeente het beleid heeft om nieuwbouwwoningen op erfpachtgrond te realiseren. Zijn voorstel is om een kettingbeding op te nemen in de erfpachtovereenkomst tussen gemeente en koper waarbij de koopprijs blijvend wordt beperkt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de heer Bos de erfpacht verder wil opschalen in de gemeente Utrecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat dit niet nodig is omdat het beleid is om nieuwbouw op erfpachtgrond te realiseren.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de heer Bos gewoon weer over wil naar erfpacht of wil hij het middel zinvol gebruiken als middel om woningen betaalbaar te houden?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) deelt die mening maar het is beleid. Als dit handelingskader er is dan moet dit worden uitgenut ook voor betaalbare koop. De huurprijzen en koopprijzen moeten worden beperkt.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst op de hoge bedragen die eigenaren van woningen met erfpacht moeten betalen aan de gemeente om de erfpacht af te kopen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zeg dat er met een nieuw grondprijzenbeleid gewerkt zou kunnen worden waarbij een deel van de afkoopsom van de erfpacht betaald kan worden en een deel in een jaarlijkse canon betaald wordt. Dan heeft de gemeente meer grip op de grond. Het kettingbeding in de erfpachtovereenkomst biedt voldoende zekerheid om een betaalbare huurwoning of een betaalbare koopwoning te kunnen blijven continueren.
De heer Bos vervolgt zijn betoog. Door de nieuwe fiscale maatregelen is de voorraad huurwoningen die eigendom zijn van particuliere beleggers aan het verdampen. Meer mensen kunnen een koopwoning aanschaffen maar huurwoningen voor middeninkomens verdwijnen uit de stad.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat de koopbescherming een succes is gebleken omdat er meer betaalbare koopwoningen bij zijn gekomen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er van de voorraad betaalbare koopwoningen uit 2018 nog maar een klein deel over is. De opkoopregeling is hierdoor geen succes.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of het niet veel erger was geweest zonder de opkoopbescherming.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat de opkoopbescherming nergens voor heeft gezorgd.
Hij vervolgt zijn betoog. Het actieplan middenhuur zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Eigenlijk zouden we af moeten van dit actieplan om daarmee de mogelijkheid te bieden om andere segmenten woningen beter te kunnen realiseren.
Zijn fractie wil af van de opgelegde percentages per project voor sociale huur, middenhuur e.d. Er moet gesproken worden over absolute aantallen i.p.v. percentages per project.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt om nadere uitleg hiervan. Moeten deze aantallen jaarlijks worden vastgesteld?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat er per locatie bekeken moet worden of sociale huur mogelijk is of dat er duurdere woningen moeten worden gebouwd.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt de mening dat de percentages niet werken maar het schijnt wel een van de heilige huisjes te zijn. Hoe ziet de heer Bos dit?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) beaamt dit maar er moet iets aan de huidige situatie veranderen. Ambtenaren moeten de handelingsvrijheid krijgen om naar een optimum te werken. Om sociale huurwoningen te kunnen realiseren in een project zijn duurdere woningen nodig.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het college veel te weinig doet voor hardwerkende Utrechters die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Zij zouden in staat moeten zijn om een woning te kopen maar dat is erg lastig in Utrecht. De woningmarkt is complex maar in Utrecht is het nog lastiger door complexe regelgeving. Zo is het verkopen van een sociale huurwoning niet meer toegestaan.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat een woning maar een keer betaalbaar is omdat bij de volgende verkoop de waarde zodanig gestegen is dat de woning geen betaalbare woning meer is.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de hoge prijzen op de markt worden veroorzaakt door het tekort aan aanbod. Door meer aanbod worden de prijzen stabieler en realistischer.

De heer Stam (PvdA) vraagt of de heer Te Hoonte erfpacht als mogelijkheid ziet om woningen duurzaam goedkoop te realiseren en de woningen ook bij verkoop weer goedkoop in de markt te zetten.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat als erfpacht daarvoor wordt ingezet op sommige plekken het te overwegen kan zijn. Het middel wordt nu niet nuttig ingezet. Er wordt al drie jaar gewacht op actie inzake het splitsen van woningen in Leidsche Rijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat splitsen als instrument gemeentebreed moet worden ingezet. Met alleen splitsen ga je het niet redden.

De heer Te Hoonte (VVD) wil de gloeiende plaat laten afkoelen door er zaken op te gooien. Dingen hebben tijd nodig en er kan ook gekeken worden naar splitsen als middel.
Hij vervolgt zijn betoog. De actie van splitsen blijft hangen en had al klaar moeten zijn. Wanneer wordt het splitsingsverbod voor de hele stad opgeheven en voor welke wijken een splitsingsverbod specifiek nodig blijft? Het college wil ook dat er nieuwbouw komt met gematigde grondprijzen. Het is prima om hier een antispeculatiebeding op te zetten. Er moet meer aandacht komen voor de inwoners van de stad die een eigen woning zoeken terwijl er een enorme instroom is van mensen buiten Utrecht. Ook moet rekening gehouden met het gegeven dat de grootste Vinex-locatie in Utrecht inmiddels 25 jaar oud is. Demografisch zullen er veel kinderen wonen die uit huis willen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wijst op het feit dat het niet alleen een Utrechts probleem is maar ook een landelijk probleem. Heeft de heer Te Hoonte hier een reflectie op?

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat er veel gebeuren moet aan de woningmarkt in Nederland. Hij wil het graag wat gemakkelijker maken voor de mensen die in Utrecht wonen en hier een plek moeten hebben. Daar mist hij actie in het koopsegment.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat het succes van volkshuisvesting niet ligt in het maken van winst maar in het huisvesten van zoveel mogelijk woningzoekenden. Een voorbeeld is het Smakkelaarspark waar dure woningen werden gerealiseerd en dit geen groot succes was maar waar nu ook sociale huurwoningen zijn gerealiseerd.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de gemeente hier niet veel mee heeft te maken. Een

investeerder heeft woningen gekocht en deze vervolgens ingezet als sociale huurwoningen. Het gaat erom dat er woningen komen, daarvoor is deze wethouder voorgedragen.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat het niet alleen om kwantiteit gaat maar ook om kwaliteit en betaalbaarheid. Als er alleen op kwantiteit wordt gericht dan worden er te kleine woningen gebouwd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt de PvdA of zij ook de beperking van verkoopprijzen als reële optie zien om invulling te geven aan volkshuisvesting in den brede.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat koopwoningen niet één keer maar duurzaam betaalbaar moeten zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de PvdA vindt dat het middel ook ingezet moet worden voor sociale huur en voor het betaalbaar houden van sociale huurwoningen die verkocht worden, mocht dit worden toegestaan.

De heer Stam (PvdA) wijst op de door zijn fractie ingediende motie om middenhuur langdurig betaalbaar te houden middels erfpacht. Helaas heeft de heer Bos hier destijds tegen gestemd. Hij vervolgt zijn betoog. De fractie moedigt de wethouder aan om in de aangekondigde nota wonen via de erfpachtregeling langdurige betaalbaarheid te realiseren.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat haar fractie vindt dat er meer prioriteit gegeven moet worden aan betaalbare koopwoningen. In 2018 is een motie ingediend om hiermee aan de slag te gaan en het is teleurstellend om te zien waar we nu staan. De middengroep die nu in Utrecht tussen de wal en het schip valt moet weer een woning kunnen kopen of huren. Dit kan door woningen bij te wonen, maatregelen zoals eerder genoemd toe te passen en door doorstroming van ouderen zodat gezinswoningen vrijkomen. Graag hierop een reactie van de wethouder.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de ChristenUnie.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat zijn fractie het cruciaal vindt dat ook middeninkomens een plek hebben in Utrecht en in staat zijn een woning te kopen. De fractie is niet tegen commerciële verhuur maar omdat het evenwicht is verstoord is het goed dat de overheid weer de rol op wil nemen van volkshuisvester. De fractie steunt voorstellen die bijdragen aan een verruiming van de woningvoorraad, een betere benutting van de bestaande woonruimte en een gezond evenwicht tussen koop en huur met daarbij aandacht voor een redelijke verhuur. Voorstellen zullen hierop worden getoetst.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat er verandert door volkshuisvesting.

De heer Van Straalen (CU) antwoordt dat het goed is dat de gemeente meer de regie naar zich toe trekt.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt waar in Utrecht nu sneller wordt gebouwd omdat de gemeente de regie heeft.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat het een bredere beweging is, ook op landelijk niveau gebeuren er zaken zoals de Wet betaalbare huur en de aankomende Wet regie op de volkshuisvesting. Dat zijn stappen naar minder markt en meer regie vanuit de overheid.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat er landelijk anders wordt gedaan.

De heer Van Straalen (CU) noemt zaken als de zelfbewoningsplicht en een antispeculeringsbeding. In de nota komen veel maatregelen samen in een breder perspectief. Dit is een beweging die lokaal wordt gemaakt.

De heer Bos (Volksbelang Utrecht) zegt dat er ondanks de genoemde maatregelen geen betaalbare koopwoningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook de planvoorraad van

circa 1100 woningen is niet blijvend betaalbaar in de markt gezet. Hij vraagt wat Utrecht dan doet aan volkshuisvesting voor de middengroepen.

De heer Van Straalen (CU) geeft aan dat het geen probleem is dat snel opgelost kan worden. Het hele woningprobleem is hiermee niet snel opgelost maar er worden wel stappen gezet die in de toekomst tot meer betaalbare woningen moeten leiden.

De heer Bos (Volksbelang Utrecht) zegt dat hij al vanaf 2018 bezig is om met erfpacht richting blijvend betaalbare koopwoningen te gaan en een actieplan middenhuur dat ertoe bijdraagt dat andere woningen duurder in de markt worden gezet waardoor er een misbalans ontstaat in de woningmarkt. Stond de CU hier dan al die tijd niet voor open?

De heer Van Straalen (CU) antwoordt dat zijn fractie ook al een hele tijd bezig is om zich in te zetten voor betaalbare woningen zoals met het actieplan wooncorporaties.

De heer Bos (Volksbelang Utrecht) vindt dat er niets is veranderd door de wooncorporaties.

De heer Van Straalen (CU) bestrijdt dit. Er zijn veel initiatieven genomen. Om iets te doen aan het financieringsprobleem is het actieplan er om initiatieven te ondersteunen en faciliteren.

Schorsing van enkele minuten.

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder De Vries voor de beantwoording van de gestelde vragen.

Wethouder De Vries dankt de heer Bos voor de agendering.
Er is gevaagd of er (juridisch) onderzoek kan worden gedaan naar de mogelijkheden van erfpacht voor beperking van de verkoopprijzen. Momenteel is er een pilot gaande aan de Briljantlaan. In deze gebiedsontwikkeling gaat het specifiek om betaalbare koop en wordt er een aantal modellen geanalyseerd om te kijken op welke manier betaalbare koop langjarig kan worden geborgd. Het gaat hier om een erfpachtmodel in combinatie met een langdurig uitgestelde betaling van een deel van de erfpachtsom. In Q2 2025 zullen de resultaten hiervan worden gedeeld met de raad.
Inzake de vragen over het inzetten van een kettingbeding geeft de wethouder aan dat de fiscus het niet accepteert als de verkoopprijs bij doorverkoop vooraf wordt vastgesteld. Zij zien de woning dan niet als koopwoning en dit heeft gevolgen voor de renteaftrek. Op basis van de indicerende marges de verkoopprijs vormgeven is wel een mogelijkheid. Onderzocht wordt hoe dit vormgegeven kan worden via erfpachtbeleid. In Q2 2025 kan hier gezamenlijk het gesprek over worden gevoerd.
Over het actieplan middenhuur wordt in de nota teruggekomen. In de nota wordt een voorstel opgenomen hoe hiermee om kan worden gegaan.
Ook komt er in de nota een voorstel over hoe om te gaan met de vooraf vastgestelde percentages sociale huur, middenhuur e.d. De bedoeling is om gebiedsgericht te kijken en ook na te denken over compensatie op andere plekken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of er inzake de wijkgerichte aanpak ook differentiatie komt in de bedragen van de opkoopbescherming. Zij heeft hier eerder een motie over ingediend. Een verkenning was toen niet opportuun. Is dit hier wellicht wel een goed moment voor?

Wethouder De Vries antwoordt dat de grens van opkoopbescherming niet op deze manier is opgenomen in de nota. Hier kan in het debat over worden gesproken. Eerder is wel onderzoek gedaan naar het verhogen van de grens voor opkoopbescherming maar dit bleek niet opportuun te zijn. Er is een vastgestelde grens voor de hele stad die wordt gevolgd. Spreker weet niet of het opportuun is om dit per wijk te doen.

De heer Bos (Volksbelang Utrecht) heeft een punt van orde. Hij geeft aan geen antwoord op zijn vragen te krijgen.

De voorzitter merkt op dat de beleidsnota wonen binnenkort wordt besproken.

Wethouder De Vries antwoordt dat het een beetje gek is om het punt te agenderen in relatie tot de nota die eraan komt. Daarom antwoordt hij dat zaken terugkomen in de nota.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de commissie over de agendering gaat. Er is een debat geweest over middenhuur en sociale huur en toen werd aangegeven dat er ook een debat gewenst was over betaalbare koop.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat zij degene was die heeft voorgesteld om de agendering te combineren met de beleidsnota wonen.

Wethouder De Vries zet zijn beantwoording voort.
In de nota komt een voorstel hoe de gemeente om wil gaan met het splitsen van woningen en hier meer mogelijkheden voor te bieden. Als wordt ingestemd met de nota zullen er vervolgens voorstellen voorgelegd worden aan de raad om de Huisvestingsverordening hierop aan te passen. Er is geen splitsingsverbod, er is wel een vergunningsplicht. Het dilemma is dat de gemeente ook grote woningen wil behouden voor grotere gezinnen die in de stad willen blijven wonen. Nieuwbouwwoningen worden steeds kleiner dus de grotere bestaande woningen moeten ook behouden blijven.
In de nota worden ouderen als belangrijke doelgroep benoemd vanwege de vergrijzing en ade doorstroming op de woningmarkt.
De termijnen voor de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding zijn 5 jaar. Dit is een gangbare termijn die door de meeste gemeenten wordt gehanteerd. Een langere termijn gaat in tegen het eigendomsrecht en geeft risico op juridische procedures.

De voorzitter vraagt of er gemiste vragen zijn.

De heer Stam (PvdA) vraagt om verduidelijking over de percentages per wijk die werden genoemd.

Wethouder De Vries antwoordt dat in de nota een voorstel is opgenomen om wijkgericht te sturen door gebruik te maken van verevening.

Mevrouw Zwinkels vraagt of de wethouder kans ziet om de zelfbewoningsplicht toe te passen bij meer projecten.

Wethouder De Vries antwoordt dat op dit moment het maximale wordt gedaan.

De voorzitter sluit de bespreking van agendapunt 9.

De heer Bos (Volksbelang Utrecht) geeft aan een motie in te zullen dienen om explicieter te krijgen dat de door hem aangereikte instrumenten op een goede manier worden meegenomen in de nota.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft als overweging mee om af te wachten of dit in de nota is opgenomen.

De voorzitter concludeert dat het punt voorlopig voor 15 minuten wordt geagendeerd voor de raad.

Lijst van toezeggingen

SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt (wethouder De Vries):
De wethouder zegt toe:
- In Q2 2025 nadere informatie te leveren over erfpacht en het kettingbeding, mede op basis van een lopende pilot inzake erfpacht.

De voorzitter schorst de vergadering voor een voorzitterswissel. De heer Bos zal de vergadering verder voorzitten.

10. Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028

De voorzitter heropent de vergadering.

De agenderende fracties willen graag met elkaar en de wethouder in gesprek over het ‘Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken’. Zij willen spreken over de in dit programma benoemde doelen, ambities en concrete acties en daarbij inhoudelijke accenten en wensen meegeven voor de verdere uitvoering van dit programma.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft aan dat het voor D66 belangrijk is dat alle inwoners van Utrecht uiteindelijk dezelfde kans krijgen om zichzelf te ontwikkelen, elkaar te ontmoeten en een stempel te drukken op wat er gebeurt in de wijk. Hier kan wijkgericht werken bij helpen. In het uitvoeringsprogramma staan veel acties opgenomen maar er wordt niet duidelijk aangegeven wat er inmiddels inhoudelijk is bereikt, wat er wordt nagestreefd en hoe weten we over 4 jaar of het uitvoeringsprogramma is geslaagd. Er is behoefte aan meer inhoudelijke doelen. Deze zijn niet opgenomen in het programma maar kan de wethouder deze wel meenemen in de voortgang. Wat is de grote winst volgens de wethouder van dit programma en heeft hij wellicht nog ambities die niet in het programma staan? Het college stelt voor om in 2025 en 2026 vooral geld vrij te maken voor de buurtagenda’s. Het gaat om 70% van het totale budget. Wat beoogt het college met deze inzet? Met welk doel wordt het geld ingezet voor de buurtagenda’s, kan de raad dit volgen en zijn er ook andere mogelijkheden om dit budget te besteden?

Mevrouw Meerding (VVD) vraagt of mevrouw Van der Wilt had verwacht dat de buurtagenda’s met concrete programma’s voor zouden liggen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) bedoelt niet dat alles al dichtgetimmerd moet zijn maar de buurtagenda’s moeten bijdragen aan een langdurige verandering. Zij mist in de stukken vooral waar het college naar streef.

Mevrouw Meerding (VVD) merkt op dat de buurtagenda’s er nog steeds niet concreet liggen. Is dit iets waar ook D66 zich aan stoort?

Mevrouw Van der Wilt (D66) antwoordt dat er wel buurtagenda’s liggen maar hierin staan vooral acties. Zij mist hierin de doelen op de langere termijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat het doel volgens D66 moet zijn. In de inleiding ging het o.a. over kansengelijkheid, een ideëel doel van D66 maar mogen de buurten niet zelf invloed hebben op de doelen?

Mevrouw Van der Wilt (D66) wil niet dichttimmeren hoe het wordt gedaan maar er mag wel gestreefd worden naar bepaalde verbeteringen in de wijk. In sommige wijken zijn de kansen minder en staat er iets te doen, hier was binnen de raad consensus over. In de agenda moet ernaar worden gestreefd dat dit ook gaat verbeteren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft op basis van data 3 wijken aangeleverd die op een omslagpunt staan waar echt een verschil is te maken. Zij kreeg in de raad geen steun om die wijken toe te voegen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) bedoelt dat als er een streven is met een wijkaanpak hieraan ook bepaalde doelen verbonden moeten zijn zodat de indicatoren verbeteren.
Zij vervolgt haar betoog. Het college geeft steeds weer aan dat zaken verkend zullen worden ondanks dat de raad steeds vraagt om ermee aan de slag te gaan. Het is tijd om zaken wel of niet te gaan uitvoeren.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het geen mooiere conclusie is dat de wethouder tijdstippen aangeeft waarop hij met voorstellen komt.

Mevrouw Van der Wilt (D66) antwoordt dat dit al enkele keren gevraagd is. In de laatste motie ‘Boter bij de vis’ staat zelfs wanneer en hoe zaken gaan gebeuren. Een meerderheid van de raad heeft hiermee ingestemd. Het is dan een zaak van doen of niet doen.
Zij vervolgt haar betoog. Het college lijkt nog zoekende naar wat het middel en het doel is. Daarom is de fractie kritisch over de inzet van financiën bij dit uitvoeringsprogramma. Graag een reactie van de wethouder.

De voorzitter constateert dat EenUtrecht afziet van een bijdrage. Hij geeft het woord daarom aan de fractie van de PvdA.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat wijkgericht en buurtgericht werken erover gaat dat ambtenaren, ongeacht hun wijk, meenemen wat er in de buurt speelt. Dit vereist een andere gedachtegang.

Mevrouw Van der Wilt (D66) wijst op het punt in de nota dat de zichtbaarheid van de gemeente in de wijken moet worden vergroot maar waar vervolgens geen streven aan is verbonden.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat dit een van de punten is die hij wilde aanstippen in zijn betoog.

Mevrouw Zwinkels (CDA) zegt dat er in de raad al lang wordt gesproken over hoe ambtenaren meer zichtbaar kunnen worden in de wijken en meer betrokken kunnen worden bij de wijken. Over dit punt staat toch weinig opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

De heer Stam (PvdA) antwoordt dat dit voor gemeenten erg lastig is. Er is een soort centralistische drang. Het beste middel dat de gemeente zou kunnen hanteren is de inzet van wijkbudgetten, wijkmanagers en wijkadviseurs. Daarmee verschuift wie er verantwoordelijk is voor het geld. Het in positie brengen van wijken is lastig.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vindt dat de beweging die is ingezet goed is maar er moeten nu ook ‘doelpunten worden gescoord en piketpaaltjes worden gezet’. Is de heer Stam het ermee eens dat die oproep aan de wethouder wordt gedaan?

De heer Stam (PvdA) is het hier zeker mee eens. Hij wil ook graag uitspreken dat de middelen hiervoor worden bestendigd ook na 2026. De raad kan tegen de wethouder zeggen dat hij op de goede weg is maar dat een volgende stap genomen moet worden door het bestendigen van de buurtagenda’s en de financiën achter de wijk.

Mevrouw Meerding (VVD) begrijpt niet goed waarom het zo lastig is om de omslag naar wijkgericht werken te maken. Dit hoeft niet lastig te zijn. Zij had na het vorige debat verwacht dat er concrete acties op tafel zouden komen en ziet dit nu niet terug.

De heer Stam (PvdA) antwoordt dat mevrouw Meerding een onderscheid moet maken tussen de buurtagenda’s, die een succes zijn, en het bredere punt van het buurt- en wijkgericht werken. Dat moet door de hele organisatie doorsijpelen en dat is lastig. Veel ambtenaren komen niet uit Utrecht en werken in het stadskantoor. Zij hebben geen binding met de wijk. De cultuurverandering kost tijd en dat is lastig.

Mevrouw Meerding (VVD) begrijpt dat deze cultuuromslag tijd kost. Zij had inzake de buurtagenda’s concrete acties verwacht en ziet deze niet terug.

De heer Stam (PvdA) geeft aan dat het erom gaat wat de bewoners verwachten.

Mevrouw Meerding (VVD) denkt dat bewoners zaken juist klein en concreet maken in plaats van groot en ingewikkeld. Zij mist dit in het stuk.

De heer Stam (PvdA) stelt voor om langs een paar initiatieven van de buurtagenda’s te gaan.

De heer Usta (DENK) vindt het vrij duidelijk wat de mensen in de buurten nodig hebben. In Overvecht kunnen de mensen vertellen wat er misgaat zoals slecht geïsoleerde woningen, woningen met schimmel. Het is tijd om actie te ondernemen in plaats van te praten.

De heer Stam (PvdA) antwoordt dat zijn fractie zich al jaren hard maakt voor beter woningonderhoud in Overvecht. Dit is een ander punt dan buurt- en wijkgericht werken waar het om sociale cohesie en samenwerking gaat.

De heer Usta (DENK) stelt dat de mensen in Overvecht aan het overleven zijn. Pas als de basis op orde is kan er worden gesproken over zaken als verbinden.

De heer Stam (PvdA) noemt de vier punten uit de buurtagenda van Kanaleneiland: armoede, leefbaarheid, gezondheid en jeugd. Deze prioriteiten zijn door de bewoners zelf aangegeven. Zij willen de stap maken van overleven naar beter leven. De buurtagenda lost niet alles op maar biedt geld aan bewoners om zelf te beslissen wat er moet gebeuren in de wijk. Dit moeten we ook na 2026 bestendigen. Er moet ook voor worden gezorgd dat er in de hele organisatie voor de wijk en voor de buurt wordt gewerkt.

De heer Usta (DENK) geeft aan dat algemeen bekend is dat er armoede heerst in wijken als Kanaleneiland en Overvecht. Moet hier nog over worden gesproken of moet er een inhaalslag worden gemaakt?

De heer Stam (PvdA) antwoordt dat er daarom geld is vrijgemaakt voor de buurtagenda's. Het gaat niet alleen om observeren wat bewoners aangeven maar ook om stappen te ondernemen om de aanpak te verbeteren. De volgende stap is dat het wijkgericht werken in de hele organisatie doorwerkt. Er kunnen nog stappen worden gezet in de concretisering van de plannen. Spreker zou hierin graag samenwerken met de andere fracties.
Hij vervolgt zijn inbreng. Hij geeft als goed voorbeeld een project in Arnhem in de wijk Immerloo. De voorliggende nota is een goede eerste stap naar een concretisering van wijk- en buurtgericht werken maar het mag nog concreter.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt of het hoofddoel voor de PvdA nog steeds gelijke kansen is.

De heer Stam (PvdA) beaamt dit. Daarom is in Utrecht gekozen voor de wijken waar dit het hardst nodig is. Om het verder uit te rollen zijn in de toekomst meer middelen nodig om dit goed te bestendigen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt of de heer Stam acties kan noemen die al bijdragen aan een verbetering.

De heer Stam (PvdA) antwoordt dat de meetbaarheid erg lastig is. Dit moet vooral als eerste stap naar een bredere transitie en het breder uitrollen van dit soort programma's worden gezien.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) begint aan haar inbreng. De fractie is groot voorstander van een buurtgerichte aanpak en roept vooral op om de maatregelen concreter te maken en de financiële dekking duidelijker te verwoorden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat Utrecht een lange traditie heeft met buurt- en wijkgericht werken. In de afgelopen periode was er sprake van meer centralisatie. Het is goed dat de stedelijke en buurtgerichte aanpak meer in balans komen. Een stevige buurt- en wijkgerichte aanpak is van belang voor alle wijken in Utrecht.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt de heer Dekkers hoe het er daadwerkelijk aan toe gaat in Utrecht.

De heer Dekkers (GroenLinks) legt uit dat er in de nota wordt gezegd dat buurtgericht integraal is en stadgericht per kolom. Hij ziet dit niet terug, in een omgevingsvisie voor bijvoorbeeld Overvecht wordt integraal gekeken. In de stedenbouwvisie of in de gezondheidsaanpak wordt rekening gehouden met de verschillen in de stad. Dit is beter. Het is mooi als het stedelijk werken en het buurtgericht werken elkaar versterken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft van bewoners in Overvecht gehoord dat zij na het doorlopen van een participatietraject het idee hebben dat ambtenaren van verschillende afdelingen van het stadskantoor niet met elkaar praten. De visie is volgens hen veel te sectoraal.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat in de Omgevingsvisie Overvecht er samenhang is tussen huisvesting, groen e.d. Dit is een integraal plan dat als input geldt voor de Omgevingswet. Hij is hier positief over. Belangrijk is dat er ingegaan wordt op de specifieke wensen van de buurt maar centraal beleid is ook voor een buurt handig. Aan de andere kant moet stedelijk beleid rekening houden met de verschillen tussen buurten en wijken.
Hij vervolgt zijn inbreng. Gebiedsgericht werken moet een taak zijn van de hele ambtelijke organisatie. Welke middelen worden ingezet om de cultuurverandering te realiseren?
Na het vaststellen van de omgevingsvisie is het belangrijk dat het investeren in stenen en het investeren in mensen elkaar versterkt. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat deze zaken goed op elkaar worden afgestemd?

Mevrouw Zwinkels (CDA) wijst op de bezuinigingen van de afgelopen jaren en de onzekerheden over het budget die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Hoe kijkt GroenLinks hiernaar?

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat er nog grote bezuinigingen op de organisatie van de gemeente aankomen. Zijn vraag aan het college is hoe in deze reorganisatie de goede balans tussen wijkgericht werken en centraal beleid maken beschermd kan worden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de ChristenUnie.

Mevrouw Westra-van Til (CU) geeft aan dat haar fractie blij is met het uitvoeringsprogramma omdat de stad een fijnere plek wordt als er naar elkaar wordt omgekeken, gemeenschappen worden gebouwd en de buurt een buurt van samen wordt. Daar kan dit programma aan bijdragen. Het programma benadrukt de noodzaak van maatwerk voor de buurt en betrokkenheid van bewoners.
Is de inzet van het initiatievenfonds voldoende wordt benut en zijn eventuele drempels goed in beeld? Herkent de wethouder deze drempels?

De heer Dekkers (GroenLinks) zegt dat het initiatievenfonds bij uitstek geschikt is om initiatieven in verschillende wijken te ondersteunen. De uitdaging is volgens hem dat andere budgetten die er zijn meer buurt- en wijkgericht worden ingezet.

Mevrouw Westra-van Til (CU) is het hiermee eens. Het begint echter met een kleine aanvraag van een burger en hier is al een drempel zichtbaar om dit tot stand te brengen.
Zij vervolgt haar inbreng. Het is goed om met nieuwe bewoners en initiatieven in de buurt samen te werken, een voorbeeld is de buurtpastor. Zijn leefgemeenschappen goed aangehaakt om buurten hierin te versterken? Hoe kunnen tot nu toe ongehoorde groepen zoals eenzame ouderen worden bereikt? Een organisatie zoals het Huis van Vrede in Kanaleneiland zou graag hun ambities om o.a. sociale cohesie te realiseren graag ten uitvoer brengen zonder dat er veel tijd besteed moet worden aan randvoorwaarden. Ze willen graag als volwaardige gesprekspartners meegenomen worden. Betekent maatwerk in het programma dat ook naar deze situaties wordt gekeken?
Een aantal zaken en doelen zou veel scherper kunnen worden gesteld. Als impact ook zichtbaar zou worden naast maatregelen en doelen versterkt dit de ambities. Hoe kunnen we zien welk effect het programma gaat hebben en hoe kan de raad hier op sturen? Dit kan wellicht meegenomen kunnen worden in de inrichting van de rapportage.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van DENK.

De heer Usta (DENK) geeft aan dat naast harde data ook zachte data relevant kan zijn. Hij noemt het voorbeeld van een woning waaruit schimmel was verwijderd maar waarvan de bewoner later aangaf dat er opnieuw schimmel in de woning was ontstaan.
De fractie is over het algemeen tevreden met de voorgestelde actiepunten. Er is wel behoefte aan meer duidelijkheid. Hoe definieert het college kwetsbare inwoners? Waarop is de veronderstelling dat vanwege 65% sociale huurwoningen in Overvecht hier veel kwetsbare inwoners wonen gebaseerd? Deze kwalificatie kan leiden tot stigmatisering.

Ook wordt aangegeven dat in sommige complexen het evenwicht tussen zorgvragers en zorgdragers uit balans is geraakt. Wat wordt hier precies mee bedoeld?
Het document suggereert dat het college de instroom wil beïnvloeden. Op welke wijze gebeurt dit? Hoe wordt ervoor gezorgd dat beleid rechtvaardig is en niet leidt tot de uitsluiting van bepaalde groepen? De fysieke renovatie wordt in bepaalde wijken al jaren uitgesteld. Bewoners van Overvecht slapen in koude en slecht onderhouden woningen. Binnenkort volgt een gesprek over achterstallig onderhoud.
Hoe zorgt de gemeente ervoor, inclusief moeilijk bereikbare groepen, ervoor dat alle bewoners worden gehoord en invloed kunnen uitoefenen op de plannen? Hoe wordt hun input zichtbaar verwerkt in beleid en uitvoering? De bewoners hebben recht op actie. De fractie verzoekt het college om te komen met een concreet actieplan met harde deadlines.

Mevrouw Westra-van Til (CU) vraagt hoe het ongehoorde geluid het beste naar voren kan komen. Zijn er ideeën of wensen die hieraan kunnen bijdragen?

De heer Usta (DENK) geeft aan dat de gemeente meer proactief kan zijn en zelf naar de wijk kan gaan, metingen uitvoeren en bewoners om hun mening vragen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

Mevrouw Meerding (VVD) zegt dat haar fractie groot voorstander is van wijk- en buurtgericht werken. In de ene wijk kunnen andere keuzes worden gemaakt dan in de andere wijk. Hoeveel vrijheid hebben de bewoners om echt aan te geven wat zij in de buurtagenda opgenomen willen zien. Wat zijn de kaders? Hoe verhoudt het buurt- en wijkgericht werken zich tot al het beleid dat er al is? Wat prevaleert er straks? De buurtagenda of de omgevingsvisie?

De heer Usta (DENK) reageert op de vraag van mevrouw Meerding over de vrijheid die bewoners hebben om zaken aan te geven. Soms worden suggesties/vragen van bewoners anders geïnterpreteerd door de gemeente.

Mevrouw Meerding (VVD) herkent dit. De vraagstelling is belangrijk. Daarnaast is de vraag hoeveel vrijheid er is. De antwoorden zijn erg afhankelijk van de manier waarop de vraag wordt gesteld.
Zij vervolgt haar inbreng. Inmiddels heeft zij een link naar de buurtagenda's ontvangen maar wat acties betreft staat hierin nog niet wat zij had verwacht. Er staat vooral vaak dat er in gesprek wordt gegaan. Zij ziet graag concretere zaken.
Het thema veiligheid komt relatief weinig terug in de buurtagenda's terwijl veiligheid een groot probleem kan zijn in deze buurten. Hoe verklaart de wethouder dit?
Als bewoners blij zijn met de acties uit de buurtagenda en dit echt wat gaat opleveren zou hier extra geld voor vrijgemaakt moeten worden.

De voorzitter schorst de vergadering voor 10 minuten.

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder De Vries voor de beantwoording van de vragen.

Wethouder De Vries legt uit dat dit het begin is van een beweging die wordt gemaakt, het gaat nog om de eerste stappen. Als je buurtgericht werken wilt versterken dan is dit fundamenteel en betekent het ook iets voor de budgetten en de verdeling daarvan in de wijken.
De buurtagenda's vormen een onderdeel van het uitvoeringsplan. Er gebeurt van alles in de buurt, de buurtagenda biedt perspectief en hoop en zorgt voor gemeenschapsvorming in de buurt.
In het uitvoeringsprogramma staan veel doelen. Deze worden kwalitatief gevolgd d.m.v. voortgangsrapportages waarin waar mogelijk ook de cijfers worden opgenomen.
De buurtagenda's zijn samen met de buurt ontwikkeld. Per buurt zijn er daardoor verschillende doelen gesteld. Soms zijn de doelen erg groot zoals het tegengaan van armoede in Kanaleneiland. De middelen die beschikbaar zijn voor de buurtagenda zijn beperkt. Het idee is dat de buurtagenda van onderaf met de inwoners wordt ingevuld. Daar komen vervolgens concrete initiatieven uit voort zoals bijvoorbeeld een wijkfonds en wijkbanen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) mist de doelen die met een "initiatievenfonds plus" zouden kunnen worden behaald.

Wethouder De Vries begrijpt dat de behoefte is om de vooruitgang in de wijk kwantitatief te benoemen. Hij zegt toe om hierover na te denken in de voortgangsrapportage met een idee hierover te komen.

De heer Usta (DENK) noemt de raadsinformatiebijeenkomst over achterstallig onderhoud van woningen in Overvecht waar ook bewoners bij aanwezig zijn. Als hieruit naar voren komt dat er behoefte is aan onderhoud van de woningen omdat het achterstallige onderhoud de gezondheid van de bewoners en daarmee de leefbaarheid aantast, is de wethouder dan bereid om actie te ondernemen?

Wethouder De Vries antwoordt dat er door de gemeente en meldpunt is ingericht waar bewoners terecht kunnen. Niet iedereen zal dit meldpunt weten te vinden. Bekeken moet worden waarom dit meldpunt niet bekend of laagdrempelig genoeg is. Misschien moet er iemand worden aangesteld om deze mensen mee te nemen naar het meldpunt. Een proactieve benadering van inwoners is soms nodig. Er moet goed worden doorgepraat over wat voor deze mensen de juiste weg is.

De heer Usta (DENK) dankt voor de beantwoording. Er is een meldpunt maar veel bewoners kennen dit niet of kennen de weg hiernaartoe niet. Daar kan een proactieve benadering bij helpen.

Wethouder De Vries vervolgt de beantwoording van de gestelde vragen.
De grootste winst van het uitvoeringsprogramma is dat het er nu ligt. Buurt- en wijkgericht werken is niet alleen iets van de wijken maar moet in de hoofden komen van iedereen in de organisatie. De uitvoering van de veertig hierin genoemde maatregelen ligt bij verschillende organisatieonderdelen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt hoe over vier jaar kan worden geconstateerd dat er zaken echt anders zijn geworden.

Wethouder De Vries geeft aan dat het gaat over vertellen en tellen. Hij noemt het voorbeeld van de Alexandertuin in Kanaleneiland waar een versteend plein is vergroend en waar een hele gemeenschap omheen is gegroeid. Het sociaal kapitaal in de wijk is nu versterkt: mensen leren elkaar kennen, er ontstaat perspectief en de gemeenschapsvorming wordt versterkt. De uitdaging is hoe dit kan worden geteld en verteld.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt om in de agenda op te nemen dat er wordt gestreefd naar samenhang en cohesie. Dat staat er nu niet in.

Wethouder De Vries geeft aan hierop terug te zullen komen in de voortgangsrapportage. De gemaakte opmerkingen in het debat helpen bij het verscherpen van de voortgangsrapportage.
Een wens van de Raad is om buurtbudgetten in te stellen. Er wordt op dit moment verkend wat de mogelijkheden zijn naar financiering hiervan en naar de behoeften aan buurtbudgetten. Daarom is er een enquête uitgezet en worden de mogelijkheden bekeken. In Q1 2025 volgt een terugkoppeling hierover met een Raadsbrief.
Meer zeggenschap wordt belegd in Samen stad maken. Om op de lange termijn effect te hebben is er ook langdurig budget nodig. Er is voor sommige projecten een langere inzet nodig. De financiën van de buurtagenda's moeten bestendigd worden. Het is aan de Raad om hierover afspraken te maken voor de toekomst.
De bedoeling is om binnen de organisatie één plek te realiseren waarin alle kwalitatieve signalen samenkomen. Nu komen signalen vaak op verschillende plekken binnen.
In het uitvoeringsplan staat aangegeven bij elke maatregel welke dekking er is en waar deze vandaan komt. Binnen de wijken leeft de wens om de kwaliteit van de wijkbureaus beter te laten aansluiten bij wat er specifiek nodig is in die wijk. De uitwerking hiervan ligt in maart 2025 voor ter besluitvorming bij het college. Hierbij wordt rekening gehouden met de hervormingsbezuinigingen en aan het gegeven dat er in bepaalde wijken meer nodig is dan in andere wijken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of deze uitwerking ook voor wordt gelegd aan de Raad.

Wethouder De Vries antwoordt dat de hervormingsbezuinigingen met daarin de nabijheid in de wijken worden voorgelegd aan de Raad.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gevraagd om niet te bezuinigen op de inzet in de wijk maar blijkbaar gaat het college al in maart a.s. spreken over hervormingsbezuinigingen en de inzet inde wijk. Zo komt er toch niets terecht van de plannen?

Wethouder De Vries antwoordt dat er een kans ligt in buurt- en wijkgericht kijken en waar iets wel en waar iets niet wordt gedaan. Er ligt een enorme bezuinigingsopgave en daar moet samen nog vaak over worden gesproken.
Er wordt momenteel gewerkt aan verbeteringen van de wijkaanpak in Overvecht. Hierin wordt samengewerkt met bewoners en samen met de wijkcoalitie wordt gekeken wat dit betekent voor het vervolg en de governance van de wijkaanpak. De positie van de bewoners komt hierin expliciet terug.
De indicatorenset volgt in Q1 2025. Meer informatie hierover wordt gedeeld met de Raad in de eerstvolgende voortgangsbrief. Dit zal zijn eind maart/begin april a.s.
Er is een dilemma tussen de stad aansturen vanuit het stadskantoor en vanuit de wijk. Op meerdere terreinen gebeurt dit al maar er liggen ook nog kansen.
Het bereiken van mensen die niet meedoen is belangrijk en kan op verschillende manieren zoals het organiseren van activiteiten en ontwikkelen van initiatieven.
De zoektocht van het Huis van Vrede is bekend bij de wethouder. Het is lastig om op korte termijn een nieuwe locatie te regelen. De partij is een belangrijke partij in de wijk en er is vanuit de gemeente contact met hen.

De heer Stam (PvdA) vindt dit een mooi concreet voorbeeld waarbij de wijkwethouder betrokken kan worden. Hoe is de wisselwerking tussen de wijkwethouder en de wethouder vastgoed?

Wethouder De Vries antwoordt dat er korte lijnen zijn tussen de wethouders. De vastgoedorganisatie is erg vanuit de stad ingericht. Bij wijkgericht werken moet er meer vanuit de wijk gekeken worden wat er nodig is.
De wettelijke definitie van kwetsbare groepen moet door de gemeente worden gehanteerd en is ook de definitie die gehanteerd moet worden bij bijvoorbeeld het verdeelbesluit. Het zijn mensen die vanuit verslavingsproblematiek komen, die eerder in een opvangsituatie hebben gezeten zoals vrouwenopvang. Hier zijn specifieke groepen voor benoemd.

De heer Usta (DENK) geeft aan moeite te hebben tussen de link die wordt gelegd tussen sociale huur en kwetsbare bewoners.

Wethouder De Vries antwoordt dat dit zo niet is bedoeld. Er staat niet dat alle mensen die in een sociale huurwoning wonen in een kwetsbare positie verkeren. In Overvecht zijn relatief veel woningmutaties. Op het moment dat een woning vrij komt heeft de stad de opgave om mensen in een kwetsbare positie te huisvesten. Doordat er in Overvecht veel mutaties zijn komen hier relatief meer mensen met een kwetsbare positie wonen.
Hij vervolgt zijn beantwoording. De disbalans tussen het aantal zorgvragers en zorgdragers heeft te maken met het aantal mutaties en hoe deze woningen vervolgens worden ingevuld.

De heer Usta (DENK) wijst erop dat het hem vooral gaat over de validiteit van rapporten en onderzoeken en bewoordingen hierin. De juistheid moet op orde zijn.

Wethouder De Vries beaamt dit.
Hij vervolgt zijn beantwoording. Op veel plekken in wijken zijn renovaties van flats en sociale renovaties toegepast maar duidelijk is dat dit nog niet overal voldoende is gebeurd.
Onderwerpen als camera’s en betaald parkeren worden vanuit de stad stedelijk aangestuurd. Hierover zijn in de Raad afspraken gemaakt. Buurt- en wijkgericht werken en zeggenschap van bewoners in die buurt en relatie tot buurtbudgetten betreft een proces dat samen moet worden gelopen.
Het zou fijn zijn als bewoners in de buurt een concreet mandaat hebben over waar het wel en niet over gaat. Het mooiste zou zijn als er een concrete budgetten gehangen kunnen worden aan de buurtbudgetten.

De voorzitter stelt aan de Raad de vraag of er nog gemiste vragen zijn.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat hij de wethouder gevraagd heeft wat Utrecht gaat doen aan de wijkplatforms in de verschillende wijken en buurten.

Wethouder De Vries geeft aan dat Samen stad maken en de wijkaanpak hier elkaar overlappen. Er is een raadsbrief geschreven in september 2024 waarin staat dat in een paar wijken nog geen wijkplatform actief is. Wel zijn er in deze wijken andere bewonersgroepen actief.

De heer Dekkers (GroenLinks) merkt op dat als de gemeente wijkgericht wil werken de impuls vanuit wijkplatforms nodig is. Daarom is het noodzakelijk dat deze er in alle wijken zijn.

Wethouder De Vries geeft aan dat er in de wijken zonder wijkplatform vaak actieve bewonersgroepen zijn. Voor buurt- en wijkgericht werken zijn deze actieve groepen nodig.

De voorzitter wijst op het rondetafelgesprek op 28 januari a.s. over de mogelijkheden van een publiek warmtebedrijf en de raadsinformatiebijeenkomst over huurdersondersteuning op 28 januari a.s.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft aan dat haar fractie inzake het wijk- en buurtgericht werken iets concreets verwacht. Als dat niet het geval is wil zij het bespreken in de Raad. Zij vraagt of de voortgangsrapportage eerder verschijnt dan de Voorjaarsnota.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft behoefte om met voorstellen te komen maar dit zou ook bij de eerstvolgende voortgangsrapportage kunnen.

Wethouder De Vries geeft aan dat de voortgangsrapportage in principe staat gepland voor Q4 2025. De budgetten zijn al gepland en vooruit gepland. Het gaat niet om de financiële verwerking.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het hier niet mee eens omdat er een directe link wordt gelegd met de hervormingsbezuinigingen. Dit raakt het uitvoeringsprogramma direct. Zij zal in dit geval de brief agenderen voor de Raadsvergadering.

Wethouder De Vries antwoordt dat de hervormingsbezuinigingen niet op dat moment pas in de voortgangsrapportage komen maar in het reguliere traject met de Raad worden gedeeld. Het gaat alleen over de voortgang van het gehele uitvoeringsplan.

Mevrouw Zwinkels (CDA) herhaalt de toezegging dat eind maart/begin april a.s. de indicatorenset wordt aangeleverd.

Wethouder De Vries verduidelijkt dat in Q1 2025 de voortgang van de buurtagenda beschikbaar is. In Q4 2025 gaat het om de voortgang van het uitvoeringsprogramma.

Mevrouw Van der Wilt (D66) merkt op dat als de concretisering van doelen uit het uitvoeringsprogramma pas in Q4 2025 duidelijk wordt, het te laat is om hier nog over te debatteren gezien de Gemeenteraadsverkiezingen van 2026.

Wethouder De Vries antwoordt dat de stand van zaken van de buurtagenda er in Q1 2025 is. Hij zal specifiek kijken naar de vragen van mevrouw Van der Wilt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wanneer het uitvoeringsprogramma het beste kan worden besproken in de Raad om moties in te kunnen dienen. Zij wil het programma en de voortgangsbrief graag agenderen voor begin april 2025 en zorgt in overleg met de andere fracties voor een agenderingstekst.

De voorzitter sluit de vergadering om 00.27 uur.

Lijst van toezeggingen

Agendapunt 10: Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028.

Wethouder De Vries.

De wethouder zegt toe:

1. 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.
2. Eind maart/begin april vanuit Samen stad Maken een terugkoppeling aan te leveren over de buurtbudgetten.
3. In Q4 2025 volgt een voortgangsrapportage over het gehele uitvoeringsprogramma buurt- en wijkgericht werken.

5

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

Datum	Onderwerp	Indiener(s)	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
23-01-2025	M13 Ga voor concrete verbetering en werkelijk effect op korte termijn	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-01-2025		
23-01-2025	M4 Realistisch luchtkwaliteitsbeleid (niet terug naar de middeleeuwen aub)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-01-2025		
23-01-2025	M9 Sociaal naar schone lucht	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Milieu en Emissieloos Vervoer			
23-01-2025	M6 Samen op weg: Steun ondernemers richting nul emissie	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer			
23-01-2025	M7 Verbied de BBQ niet	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer			
23-01-2025	M11 Klimaatrechtvaardigheid stopt niet aan de gemeentegrens	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Milieu en Emissieloos Vervoer			
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.	

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		
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		

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		
07-11-2024	M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025		
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	

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					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.	
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 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		

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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			
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	

Lijst moties EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					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	M37 Maak tijdelijke woningen haalbaar	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	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		
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 30 januari 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 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

11-05-2023	M110 Doen wat we moeten doen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting		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.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

ID	Onderwerp	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
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	27-02-2025		
904	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028: buurtbudgetten	De wethouder zegt toe eind maart/begin april vanuit Samen stad Maken een terugkoppeling aan te leveren over de buurtbudgetten.	Buurt- en wijkgericht werken	07-04-2025		
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 op basis van een lopende pilot inzake erfpacht	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		
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		

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		
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 komt de wethouder eerder op terug als het eerder kan.	Circulaire Economie	30-06-2025		
827	Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur	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	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-	

	noodzaak of doen woningcorporaties alsof	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.			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		
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	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025	20241002: In lijn met toezegging nr. 23/409 verschijnt er jaarlijks in het tweede kwartaal een raadsbrief over	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

		raadsbrief Studentenhuisvesting in Q2 2025.			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 woningbouwcorporaties (zoals in Kanaleneiland-Zuid)	Energie en Klimaat	30-09-2024	250102: De afstemming met de woningcorporaties kost meer tijd dan verwacht. We verwachten u hier in Q1 over te informeren.	
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		

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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	241118 Zoals gemeld in de raadsbrief 'Update Overvecht-Noord aardgasvrij' van 9 juli 2024, informeren wij u in de eerste helft van 2025 over de uitkomsten van de analyses en de stand van zaken. Vervolgens leggen we de kaders voor een alternatief voor aardgas in Overvecht-Noord ter besluitvorming aan uw raad voor.	
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.	
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.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		
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.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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 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.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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	- 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.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 30 januari 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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.	
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.	
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	20241002: Op 10 september 2024 is via de Raadsbrief kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting Q2 2024 een update gegeven over de uitvoering van deze toezegging.	
343	Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met	Wethouder Oosters zegt toe dat in Q2 een visie uitfaseren tankstations inclusief waterstof en LPG volgt.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2023	20250116 Het Uitvoeringsprogramma Transitie Tankstations is op 15 januari 2025 gedeeld met de raad. 20241218 Een Visie (of Beleidsnota) is een te zwaar instrument	15-01-2025

	toename aantal auto's: visie uitfaseren tankstations				gebleken, inhoudelijk past de vorm van een Uitvoeringsprogramma. Dit document werd u voor Q4 2024 toegezegd. Doordat de peiling bij de markt en de daarop volgende aanpassingen van het programma meer tijd in beslag hebben genomen kunnen we het Uitvoeringsprogramma Transitie Tankstations in januari 2025 toezenden. 20240409 wij verwachten het raadsvoorstel in Q4 2024 aan u toe te kunnen zenden (zie brief voor toelichting). 20231130 Al enige tijd wordt er gewerkt aan het Transitieplan Tankstations. Eerder is toegezegd dat u het Transitieplan Q4 2023 zou ontvangen, omdat er nog gesprekken met de markt gevoerd moesten worden over de inhoud van het plan. Bij de nadere uitwerking van het plan zijn we aangelopen tegen een aantal juridische complicaties rondom de exploitatie van hernieuwbare brandstoffen op door de gemeente verhuurde tankstationlocaties. Hierop wordt momenteel aanvullend juridisch advies ingewonnen. Verwachting is dat dit advies begin 2024 gereed is waarna het stuk afgerond kan worden en u het eind Q1 2024 ontvangt. 20231019 update door	

					wethouder Oosters in de commissie EDVW van 29 juni 2023, bij agendapunt 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023: De visie is in basis gereed, maar het duurt iets langer omdat we de visie wel willen bespreken met de stationshouders. Het gaat tenslotte echt over hun toekomst. Dat kost meer tijd en is eind Q4 (2023) gereed, als de gesprekken goed verlopen.	
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 prestatie 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 30 januari 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	241119: De raad is op 19 juli 2024 geïnformeerd over de voortgang. Zoals in die brief vermeld, informeren we de raad in de eerste helft van 2025 over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen.	
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	241119: De raad is op 19 juli 2024 geïnformeerd over de voortgang. Zoals in die brief vermeld, informeren we de raad in de eerste helft van 2025 over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen.	
29	Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	Circulaire Economie	29-12-2023	Dit zal worden meegenomen bij de 'beleidsnota Utrecht Circulair 2030'.	

	'Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden: M332				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	241119: De raad is op 19 juli 2024 geïnformeerd over de voortgang. Zoals in die brief vermeld, informeren we de raad in de eerste helft van 2025 over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen.	
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	241119: De raad is op 19 juli 2024 geïnformeerd over de voortgang. Zoals in die brief vermeld, informeren we de raad in de eerste helft van 2025 over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen.	

Woononzekerheid van 180 bewoners in pand van de Gemeente Utrecht

Beste raadslid,

Graag informeer ik u verder over onderstaande zaak. Ongeveer 180 bewoners van ‘de Ravel’ (Ravellaan 96 in Utrecht) dreigen dakloos te worden gemaakt door verhuurder Socius en eigenaar Gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht heeft nog steeds geen plannen voor sloop of renovatie en het gebouw zal nog jaren blijven staan. Toch wil de gemeente de huidige bewoners voor nieuwe tijdelijke huur inwisselen om te voorkomen dat de huidige huurders huurrechten opbouwen. Hierover zijn ook raadsvragen gesteld door onder andere Volt en Student en Starter. Wij willen dat de gemeenteraad verantwoordelijkheid neemt voor de woonzekerheid van haar inwoners. Dit betreft jonge mensen, die onnodig hun huis uit gezet worden.

De Bond Precaire Woonvormen en actiegroep Red de Ravel! overhandigen hun eisen voor woonzekerheid op 29 januari om 15:00 op de Stadhuisbrug 1 in Utrecht. We nodigen u van harte uit om daarbij aanwezig te zijn.

Wij eisen:

1. Bied woonzekerheid en zeggenschap. Laat de 180 bewoners van de Ravel blijven in hun huis en respecteer hun huurrechten.
2. Voorkom dakloosheid. Stop het inwisselen van de huidige huurders voor andere tijdelijke huurders. Geen jongeren op straat!
3. Behoud de huidige gemeenschap en woongroepen in het pand en de sociale cohesie in de buurt.
4. Stop het dumpen van sociale verantwoordelijkheid door de Gemeente Utrecht en Socius op individuele huurders en de samenleving. Neem verantwoordelijkheid en waarborg woonzekerheid voor iedereen.

U kunt hier meer lezen over de situatie: https://bondprecairewoonvormen.nl/2025/01/actie-stop-huisuitzettingen-door-socius-en-de-gemeente-utrecht-29-januari-1500-stadhuisbrug-1-utrecht/

BPW

De Bond Precaire Woonvormen Utrecht en actiegroep 'Red de Ravel!' eisen van de Gemeente Utrecht en Socius:

1. Bied woonzekerheid en zeggenschap. Laat de 180 bewoners van de Ravel blijven in hun huis en respecteer hun huurrechten.

2. Voorkom dakloosheid. Stop het inwisselen van de huidige huurders voor andere tijdelijke huurders. Geen jongeren op straat!

3. Behoud de huidige gemeenschap en woongroepen in het pand en de sociale cohesie in de buurt.

4. Stop het dumpen van sociale verantwoordelijkheid door de Gemeente Utrecht en Socius op individuele huurders en de samenleving. Neem verantwoordelijkheid en waarborg woonzekerheid voor iedereen.

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW van 6 februari 2025

Nummer	Ingekomen stuk
1	Eisenoverhandiging Woonzekerheid (290125)
2	Eisen Woonzekerheid EDVW (290125)

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

Afdoeningsvoorstellen ingekomen stukken

De commissiegriffier stelt de commissie voor om ingekomen stuk ‘nr. 2 ‘Eisen Woonzekerheid EDVW (290125)’ 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.

Afdoeningsvoorstellen ingekomen stukken

De commissiegriffier stelt de commissie voor om ingekomen stuk ‘nr. 1 ‘Eisenoverhandiging Woonzekerheid (290125)’ 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.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4499
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	7
Titel	Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
ID	4719
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Maatoug
Beleidsveld	Energie en Klimaat
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	6 februari 2025

Voorgesteld besluit

Memorandum Energy Board provincie Utrecht

Onderwerp	Kamerbrief 'Versnelling en aanvulling maatregelen netcongestie Flevoland, Gelderland en Utrecht (FGU)'
Datum	25 april 2024
Van	Energy Board provincie Utrecht[1]
Aan	College-, Raads- en Statenleden in de provincie Utrecht
Contact	netcongestie@provincie-utrecht.nl

Geachte College-, Raads- en Statenleden in de provincie Utrecht,

Nederland bouwt aan een energiesysteem dat in 2050 CO_2-neutraal moet zijn en niet meer afhankelijk is van fossiele bronnen. Die nieuwe duurzame werkelijkheid heeft op termijn veel voordelen voor wonen, werken en leven. Om daar te komen, hebben we nog grote uitdagingen te overbruggen. Nederland loopt tegen de grenzen aan van wat het elektriciteitsnet aankan. Samen moeten we keuzes maken om dit het hoofd te bieden. In deze brief leest u meer over de situatie in de provincie Utrecht en de maatregelen die de netbeheerders op verzoek van het ministerie van EZK en in nauwe samenwerking met de Utrechtse Energy Board hebben opgesteld.

De huidige situatie in Utrecht

Het stroomnet in Nederland loopt vol. In de provincies Flevoland, Gelderland en met name Utrecht is de situatie nijpend. Dit komt mede omdat de gasprijzen enorm zijn gestegen door de geopolitieke ontwikkelingen. Hierdoor is de elektrificatie van huishoudens en bedrijven sneller gegaan dan gedacht. In onze regio wordt congestie vooral veroorzaakt door de autonome groei van volledig elektrische warmtepompen en laadpalen. Tot 2029 (het jaar waarin de belangrijkste netuitbreidingen volgens planning moeten zijn gerealiseerd) komen de netbeheerders naar verwachting 250 megawatt[2] (MW) aan netcapaciteit tekort. Dit is nog exclusief de huidige wachtrij voor grootverbruikers, waar inmiddels ruim 600 wachtenden op staan met een totaal vermogen van ongeveer 200 MW. Als Energy Board werken we samen aan oplossingen, maar die blijken ingewikkeld. De onorthodoxe maatregelen die minister Jetten op 18 oktober 2023 aankondigde, zijn in de provincie Utrecht verder onderzocht en uitgewerkt. Hieruit blijkt dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Doen we dat niet, dan dreigen er vanaf 2026 meer en langdurige stroomstoringen te ontstaan.

Op korte termijn is er ruimte op het elektriciteitsnet in de provincie Utrecht nodig. Daarom kondigt minister Jetten in een Kamerbrief op 25 april 2024 aanvullende maatregelen aan in onder andere de provincie Utrecht. Dit is nodig om te zorgen dat de elektriciteitsvoorziening in de provincie veilig en betrouwbaar blijft. De maatregelen moeten ook voorkomen dat kleinverbruikers op de wachtlijst komen en dat daarmee o.a. woningbouw en het midden- en kleinbedrijf niet meer aangesloten kunnen worden.

Aan de slag in Utrecht

[1] In de Energy Board provincie Utrecht zitten naast de provincie Utrecht en de netbeheerders (TenneT en Stedin) ook de gemeenten Amersfoort en Utrecht. De overige gemeenten zijn vertegenwoordigd via een bestuurlijk trekker vanuit de regio's Amersfoort, Foodvalley en U10.

[2] 250 MW komt overeen met de aansluiting van ongeveer 83.000 nieuwbouwwoningen (all-electric).

Netbeheerders trekken alles uit de kast om het elektriciteitsnet uit te breiden door extra hoogspannings- en transformatorstations te bouwen en kabels te leggen. Als overheden helpen we de netbeheerders waar mogelijk. In de praktijk constateren we dat wet- en regelgeving bij het zoeken naar locaties, participatieprocessen, inpassingsprocedures en vergunningen, tijdrovend zijn. We gaan ervan uit en zetten ons er samen maximaal voor in dat de belangrijkste uitbreidingen in 2029 gereed zijn.

In een energiesysteem gedragen door zon en wind, moeten we vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Consumenten en bedrijven kunnen hierbij helpen door de drukte op het net te verminderen. Bijvoorbeeld door in de winter zo min mogelijk stroom te verbruiken tussen 16:00 en 21:00 uur als er veel gebruikers zijn en zoveel mogelijk als het waait en de zon schijnt.

De maatregelen slagen alleen als alle betrokken partijen meewerken. Daarnaast vragen we de ministeries EZK, BZK, OCW en I&W om wet- en regelgeving, subsidies en normeringen zo snel mogelijk aan te passen. In de Kamerbrief worden in totaal 10 maatregelen aangekondigd, die ook iets vragen van de inzet van lokale overheden, bijvoorbeeld:

Publiek (netbewust) laden van elektrische voertuigen

- Door op piekmomenten – met name in de winter tussen 16:00 en 21:00 uur 's avonds – publieke laadpalen niet te gebruiken, kan veel winst behaald worden. Stedin houdt rekening met een groei van ca 100 MW door de toename in de openbare laadinfrastructuur. In mei verwachten we een aanscherping van het nationale kader 'Netbewust laden'. Concessieverleners (provincie en enkele gemeenten) worden dan gevraagd om deze toe te passen om daarmee de verwachte groei te minimaliseren.

Netefficiënte installaties in bestaande bouw

- De groei van volledig elektrische warmtepompen in de bestaande bouw zorgt in de prognoses voor een toename in de benodigde transportcapaciteit van 100 – 140 MW. Als hybride warmtepompen tijdelijk de norm worden kan dit fors worden teruggebracht, omdat die op piekmomenten even kunnen overschakelen op gas. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor het ministerie van BZK en voor gemeenten. Lokale overheden worden gevraagd om dit op te nemen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties voor verduurzaming van bestaande bouw, totdat er weer voldoende ruimte is op het elektriciteitsnet om volledig elektrische warmtepompen in de bestaande bouw te kunnen faciliteren.

Inzet van regelbare opwek

- Stedin en TenneT bereiden een aanbesteding voor tijdelijke regelbare opwek in provincie Utrecht voor. Hoewel de aanbesteding techniekneutraal wordt uitgevraagd, worden oplossingen verwacht met aardgas om te voldoen aan de noodzaak om langdurige pieken te kunnen overbruggen. Batterijsystemen zijn hiervoor minder geschikt (max 4 uur inzetbaar). Door deze tijdelijke, regelbare opwek kan in de provincie Utrecht naar verwachting 100 MW extra transportcapaciteit worden gerealiseerd. Daarbij is het wel belangrijk dat ook bestaande gascentrales en WKK's tot in ieder geval 2029 onderdeel blijven van het energiesysteem. Gezien de urgentie en de ruimte die tijdelijke regelbare opwek oplevert voor verdere verduurzaming, weegt de opbrengst van deze maatregel (ook in CO_2 winst) ruimschoots op tegen het nadeel van de (beperkte en tijdelijke) CO_2-uitstoot die hierdoor wordt veroorzaakt.

Netbewuste woningbouw

- Om de woningbouwambities zo veel mogelijk te faciliteren is het belangrijk dat ook projectontwikkelaars bijdragen. Dit doen ze door woningen te ontwikkelen met een minimale netbelasting (netbewust bouwen), bijvoorbeeld door inzet van warmteopslag. Het Rijk onderzoekt de mogelijkheden voor aanscherping van de huidige normeringen. Gemeenten kunnen aanvullende kaders meegeven aan nog niet vergunde projecten. In potentie levert deze bijdrage volgens Stedin ca 50 MW op.

Als partijen maken we zoveel als mogelijk keuzes die ook passen binnen een toekomstbestendig energiesysteem. Dat is ook het uitgangspunt van het pakket dat de minister heeft aangekondigd. Zo zijn veel maatregelen erop gericht dat de elektriciteitsvraag meer afgestemd wordt op het aanbod. Ook de regelbare opwek zal op lange termijn noodzakelijk blijven om pieken op te vangen. Noodgedwongen zal deze regelbare opwek op korte termijn nog tijdelijk deels met fossiele bronnen ingevuld worden. Door tijdelijk in te grijpen en indien nodig te kiezen voor een stukje 'grijs', brengen we een 'groene' toekomst een stapje dichterbij. Door nu deze moeilijke maatschappelijke keuzes te maken en samen aan de slag te gaan, creëren we tot 2029 ruimte op het elektriciteitsnet voor nieuwe ontwikkelingen en blijven we tegelijkertijd werken aan het energiesysteem van de toekomst.

Bijeenkomst inhoudelijke verdieping maatregelen
We gaan graag in gesprek over hoe we deze opgave samen te lijf gaan. Op vrijdag 24 mei van 12 tot 14 uur organiseren we als Energy Board provincie Utrecht een bijeenkomst voor alle Colleges, Raden en Staten in de provincie Utrecht. Tijdens deze bijeenkomst geven we een inhoudelijke verdieping op de maatregelen en is er gelegenheid voor al uw vragen. We hopen dat u hierbij bent. Aanmelden voor de bijeenkomst kan via: netcongestie@provincie-utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de leden van Energy Board provincie Utrecht

Huib van Essen,
Voorzitter Energy Board provincie Utrecht
Gedeputeerde Energietransitie en Klimaat

PROVINCIE UTRECHT

Memorandum

Energy Board

Onderwerp	Update over netcongestie in de provincie Utrecht
Datum	03-12-2024
Van	Energy Board Provincie Utrecht
Aan	College-, raads-, en statenleden in de provincie Utrecht en de leden van de klankbordgroep van de Energy Board
Bijlage	20240424 Memorandum Energy Board provincie Utrecht inzake Kamerbrief Netcongestie FGU - april 2024

Inleiding

Het zal voor de meesten inmiddels bekend zijn dat het elektriciteitsnet in de Flevopolder, Gelderland en Utrecht (FGU) enorm onder druk staat. In april van dit jaar (2024) verscheen in dit kader de Kamerbrief over versnelling en uitbreiding maatregelen netcongestie Flevoland, Gelderland en Utrecht (FGU). Hier hebben wij u als Energy Board op 25 april 2024 middels een memo over geïnformeerd. Deze is voor de volledigheid toegevoegd als bijlage. In de Kamerbrief is een pakket met maatregelen aangekondigd om in de provincie Utrecht minimaal 250 MW extra netcapaciteit te realiseren en daarmee stroomstoringen in de nabije periode te voorkomen en zo de energievoorziening naar alle huishoudens en bedrijven betrouwbaar te houden.

De afgelopen maanden is door provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht, netbeheerders TenneT, Stedin en Liander en Ministerie KGG hard gewerkt om de maatregelen te operationaliseren in de vorm van actieplannen voor de afzonderlijke provincies. Deze zijn op 9 september 2024 besproken met Minister Hermans van Klimaat & Groene Groei. Omdat provincie Utrecht al eerder was gestart met de implementatie van de maatregelen is in dit overleg ook afgesproken om voor Utrecht eind november een tussentijdse weging te hebben op basis van de meest actuele inzichten in de prognoses voor de piekbelasting en de opbrengst van de maatregelen. Graag informeren wij u met dit memorandum over de situatie in de provincie Utrecht en de belangrijkste conclusies uit de tussentijdse weging. De inhoud van deze memo vergt op onderdelen de nodige toelichting. Hiervoor wordt op 10 december 2024 een informatiesessie georganiseerd om uw vragen te beantwoorden.

Netstructuur FGU

Het stroomnet houdt zich niet aan provinciegrenzen. De provincie Utrecht is voor het grootste gedeelte -samen met de Flevopolder en Gelderland- onderdeel van het zogenaamde FGU-net. Daarop zit momenteel congestie op het hoogspanningsnet. Voor de oplossing hiervan zijn we in eerste instantie afhankelijk van de realisatie/uitbreiding van 4 hoogspanningsstations van TenneT in deze provincies. Pas als deze uitbreidingen alle vier gereed zijn, kan het net verder worden opgesplitst en is de congestie op het hoogspanningsnet verholpen. Momenteel zien we echter ook steeds vaker congestie op het middenspanningsnet van de regionale netbeheerders. Ook voor het slagen van de maatregelen uit de Kamerbrief zijn we van elkaar afhankelijk (zgn. waterbed-effect). FGU heeft gezamenlijk minimaal 475 MW aan extra netcapaciteit nodig om in de nabije periode stroomstoringen te voorkomen en zo de energievoorziening naar alle huishoudens en bedrijven betrouwbaar te houden.

De huidige situatie in de provincie Utrecht

De betrouwbaarheid van het elektriciteitsnet in de provincie Utrecht hangt in grote mate af van het succes van het realiseren van maatregelen door de leden en partners van de Energy Board. Dit vraagt urgentie, inzet en actie van alle betrokkenen.

Elke maatregel op zich is complex en heeft een eigen tijdspad. Met de huidige inzichten hebben we er vertrouwen in dat de maatregelen tijdig voldoende effect hebben om de uiterste maatregel niet te hoeven inzetten. We willen wachtlijsten voor aanvragen van huishoudens en het MKB namelijk zo lang mogelijk uitstellen en liefst voorkomen. Als de maatregelen echter onvoldoende resultaat opleveren, neemt het risico op stroomstoringen toe en moeten netbeheerders deze wachtlijsten mogelijk alsnog invoeren.

De netbeheerders evalueren de situatie op het regionale net elk half jaar, zolang dat nodig is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de belasting en de betrouwbaarheid van het net, naar ontwikkelingen in de autonome groei (natuurlijke ontwikkeling in een gebied) en naar de voortgang van de maatregelen. Op dit moment is er nog grote onzekerheid over de opbrengst van elke maatregel. In het voorjaar van 2025 verwachten we dat de afspraken over de eerste maatregelen zo ver uitgewerkt zijn, dat duidelijk is hoeveel extra ruimte (MW) ze op het net opleveren en wanneer dit beschikbaar is (tijd).

Prognose piekbelasting

Om te voorspellen hoe de toekomstige belasting van het elektriciteitsnetwerk zich ontwikkelt, wordt voor zowel de toename van de elektriciteitsvraag als de opbrengst van de maatregelen rekening gehouden met verschillende scenario's. Hiermee wordt de bandbreedte van de toekomstige ontwikkeling van het elektriciteitsnetwerk in beeld gebracht.

Voor de elektriciteitsvraag is rekening gehouden met drie verschillende scenario's.

1. Een versnelde elektrificatie, om alsnog de klimaatdoelen in 2030 te halen (55% reductie t.o.v. 1990).
2. Scenario 2 gaat uit van het andere uiterste, de Klimaat-en energieverkenning 2022 (KEV) van het Planbureau voor de Leefomgeving. Daaruit blijkt dat de huidige snelheid van elektrificatie achterblijft bij de bestaande doelstelling. Dit blijkt onder andere uit de terugloop van de aanschaf van zonnepanelen en een achterblijvende groei van het aantal warmtepompen en elektrische voertuigen.
3. Het derde scenario is een middenweg tussen de eerste twee.

Opbrengst maatregelen

Ook voor het succes van de opbrengst vanuit de aangekondigde maatregelen zijn drie verschillende scenario's gekozen. De scenario's variëren in effectiviteit van de maatregel en in tijdigheid. Op basis van de ervaringen uit de eerste paar maanden is een inschatting gemaakt van de mate waarin een maatregel realistisch en haalbaar is gezien de technische en maatschappelijke complicaties. Sommige maatregelen zullen makkelijker of tot meer resultaat leiden dan andere. Ook timing van de maatregelen is een belangrijk onderdeel van de effectiviteit: hoe eerder een maatregel actief is, hoe groter het effect opgeteld over de tijd. Dus het is ook van belang om te kijken naar de implementatietijd van maatregelen. Een onzekere factor hierin is het in gebruik houden van de bestaande gascentrales. Op basis van deze verschillende elementen zijn ook voor de opbrengst van de maatregelen drie scenario's doorgerekend.

Conclusie op basis van analyses

In onderstaande figuur zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van de prognoses voor de elektriciteitsvraag en de opbrengst vanuit de maatregelen samengevat. Op basis van de 3 scenario's voor de piekbelasting en de opbrengst vanuit de maatregelen ontstaan 9 mogelijke uitkomsten. In de loop der jaren zie je de problemen flink toenemen, hetgeen ook de urgentie op de netuitbreidingen benadrukt.

Conclusie | Besluit voorjaar 2025 is mogelijk door bijgestelde prognoses en inschatting van de impact van maatregelen

- Op **korte termijn** blijft de belasting binnen acceptabele grenzen wanneer de onorthodoxe maatregelen voldoende opbrengen.
  - De randvoorwaarde voor de knip in het net i.e. de contractering van Eneco centrale moet geborgd zijn.
  - Regelbare opwek, congestiemanagement en netbewust laden moeten tot concrete opbrengsten leiden.
- De **effectiviteit van het gehele maatregelpakket wordt cruciaal** naarmate de tijd vordert.
  - Vanaf 2029 rekenen we op een opbrengst van ruim 250 MW (→ middenscenario vanaf 2029).
  - Wanneer de bestaande Enecocentrale (deels) wegvalt, is dit een onacceptabele gamechanger (→ lage scenario in 2029 en 2031, al risico vanaf 2027)
- Wanneer **netuitbreidingen vertraging oplopen** zorgt dit voor een significante toename in het risico op overbelasting
  - Zelfs met 234 MW aan opbrengst uit maatregelen in 2031 blijven er risico's op overbelasting bestaan (→ middenscenario in 2031, bij midden- en hoge prognose).
  - Dit betekent dus dat vanuit alle maatregelen effecten worden verwacht.
- In mei-juni 2025 verwachten we een nieuwe herijking voor het gehele FGU-gebied en maken we een nieuwe afweging.
- In die periode neemt de potentie van het op de wachtlijst plaatsen van kleinverbruikers als noodmaatregel met 15-20 MW af*, wat in het licht van de problematiek en de proportionaliteit beperkt is.

Periode & prognose	Piekbelasting Utrecht	Inschatting impact maatregelen		
	↓	↓		
Winter eind 2025		Hoog 149 MW	Midden 58 MW	Laag 6 MW
Hoog: 55% reductie, veel elektrisch	1100 MW			
Midden: Huidig kabinetsbeleid + opschaling	1070 MW			
Laag: Referentie o.b.v. KEV2022	1080 MW			
Winter eind 2026		Hoog 273 MW	Midden 104 MW	Laag 21 MW
Hoog: 55% reductie, veel elektrisch	1160 MW			
Midden: Huidig kabinetsbeleid + opschaling	1120 MW			
Laag: Referentie o.b.v. KEV2022	1120 MW			
Winter eind 2029		Hoog 530 MW	Midden 227 MW	Laag - 151 MW
Hoog: 55% reductie, veel elektrisch	1380 MW			
Midden: Huidig kabinetsbeleid + opschaling	1290 MW			
Laag: Referentie o.b.v. KEV2022	1260 MW			
Winter eind 2031		Hoog 537 MW	Midden 234 MW	Laag - 151 MW
Hoog: 55% reductie, veel elektrisch	1610 MW			
Midden: Huidig kabinetsbeleid + opschaling	1430 MW			
Laag: Referentie o.b.v. KEV2022	1380 MW			

Netbelasting op station Breukelen-Kortrijk in verschillende combinaties van prognoses, maatregelen voor de zichtjaren 2025, 2026, 2029 en 2031.

Kleur	Belastingsrange
Groen	0-100%
Oranje	101-110%
Rood	111-130%
Zwart	vanaf 130%

Voorgenomen besluit netbeheerders

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde analyses is het voorstel van de netbeheerders om een besluit over het al dan niet instellen van een wachtlijst voor huishoudens en het MKB te nemen in het tweede kwartaal van 2025.

De actuele situatie in Utrecht leidt er nog niet toe dat de netbeheerders zich op dit moment genoodzaakt zien om een wachtrij voor huishoudens en het MKB af te kondigen. Enerzijds biedt een aantal groeicijfers dat achterblijft bij eerdere prognoses voor nu enig comfort. Tegelijkertijd rekenen de netbeheerders dan wel op meer zekerheid in 2025 over een substantiële opbrengst van de maatregelen in de komende jaren. De situatie blijft dus onverminderd kritisch en de netbeheerders achten dit alleen verantwoord onder de volgende voorwaarden:

- Het realiseren van de maatregelen houdt alle prioriteit, waarbij een strakke, centrale regie gevoerd wordt.
- Er is breed commitment van zowel netbeheerders als overheden om vertragingen in de prioritaire netuitbreidingen zoveel mogelijk te voorkomen;
- De effecten van evt. additionele klimaatmaatregelen op de netcongestie moeten geminimaliseerd worden.

Het is hierbij voor de volledigheid nog goed om te melden dat in de provincie Utrecht sprake is van gelaagde congestie. Dit betekent dat naast de congestie op het hoogspanningsnet van TenneT ook meer lokaal congestie kan optreden op het regionale net van Stedin. Het voorgenomen besluit van de netbeheerders geldt voor de hele provincie Utrecht, maar er kan op termijn alsnog een wachtrij nodig zijn op lokaal niveau.

Advies (publieke partners) Energy Board

De netbeheerders hebben de Energy Board gevraagd om een advies inzake hun voorgenomen besluit om de congestie op kleinverbruik vooralsnog niet af te kondigen. Uitstel van het besluit voor de provincie Utrecht heeft als bijkomend voordeel dat de analyse van de prognoses en de maatregelen in de komende periode verder kan worden verdiept en verbreed naar de provincies Flevoland en Gelderland. Daar is de hierboven gepresenteerde analyse van de provincie Utrecht op dit moment nog niet uitgevoerd. In het tweede kwartaal van 2025 kan voor

FGU in samenhang de afweging dan opnieuw worden gemaakt. De Energy Board steunt dan ook het voorgenomen besluit van de netbeheerders om nu geen wachtlijst in te stellen voor huishoudens en het MKB. De komende periode moeten er dan in onderling overleg en samenhang (FGU) wel een aantal zaken nader worden uitgezocht:

- Cijfermatige onderbouwing van de prognoses voor afname voor Flevoland, Gelderland en Utrecht op basis van de meest actuele cijfers vanuit de Klimaat & Energieverkenning (KEV) 2024 en in nauwe afstemming met betrokken partners.
- Het maatregelenpakket dient voor de drie provincies verder geconcretiseerd te worden tot harde afspraken over ten minste 475 MW extra netcapaciteit. Liefst meer om het zwaar getroffen bedrijfsleven (grootverbruik) ook weer wat perspectief te kunnen bieden.
- De maatschappelijke gevolgen van wachtlijsten voor huishoudens en het MKB zijn zo groot dat vooral de publieke partijen zich afvragen of het middel niet erger is dan de kwaal. Dit vraagt om een nadere verdieping op mogelijke alternatieve scenario's, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid om het instellen van wachtlijsten voor kleinverbruik over te slaan, de mogelijkheid om bedrijven af te schakelen zoals ook gebruikelijk bij de verdringingsreeks bij watermanagement en risicotolerantie op storingen.
- Mochten wachtrijen voor huishoudens en het MKB (kleinverbruik) toch onvermijdelijk zijn, dan moeten we hier wel op voorbereid zijn; wat zijn de precieze maatschappelijke en sociaal/economische consequenties van dit scenario? En hoe kunnen overheden, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties zich hierop voorbereiden?

Om bovenstaande zaken de komende maanden in onderlinge samenhang verder te brengen tot een hernieuwde afweging in het 2e kwartaal van 2025, wordt voorgesteld om een ambtelijke stuurgroep te vormen bestaande uit vertegenwoordigers namens de provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht, netbeheerders TenneT, Stedin en Liander, en Ministerie KGG. Deze stuurgroep zorgt voor de benodigde actie op bovenstaande sporen en rapporteert tussentijds over de voortgang. Hiervoor wordt een gedetailleerde planning uitgewerkt. In het tweede kwartaal van 2025 ligt zo alle benodigde informatie op tafel om in gezamenlijkheid op basis van de juiste informatie een goede afweging te kunnen maken.

Bij welke maatregelen spelen gemeenten een rol?

Om te voorkomen dat in het tweede kwartaal van 2025 alsnog een wachtrij moet worden ingesteld voor kleinverbruikaansluitingen, blijft de urgentie op het gerealiseerd krijgen van de maatregelen enorm. Een aantal maatregelen kan alleen slagen wanneer gemeenten daar in de uitvoering een actieve rol in nemen. Als Energy Board zien wij een grote actiebereidheid bij gemeenten om hierin een rol te pakken. Tegelijkertijd krijgen wij van gemeenten signalen dat het handelingsperspectief nog ontbreekt. In samenwerking met verschillende ministeries (KGG, VRO, IenW), de netbeheerders en de regio's wordt gewerkt aan handvatten/instrumenten voor gemeenten om mee aan de slag te gaan. Dit geldt o.a. voor de volgende maatregelen:

Sneller bouwen/ ruimtelijke inpassing

De belangrijkste maatregel om de netcongestie aan te pakken is de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. Van kleine trafohuisjes in de wijk tot kabeltracés en hoog- en middenspanningsstations, deze netuitbreiding komt met een ruimtevraag. De Energy Board verzoekt provincie en gemeenten nadrukkelijk medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedures om cruciale netuitbreiding voor onze maatschappelijke opgaven mogelijk te maken en deze voortvarend op te pakken.

Netbewuste nieuwbouw

Door het introduceren van nieuwe bouwnormen kunnen woningen gebouwd worden die minder belastend zijn voor het net. Nog betere isolatie, een collectieve warmte-oplossing waar mogelijk en slimme sturing dragen bij

aan een lagere impact op het elektriciteitsnetwerk. Hiervoor is door de partners in de Energy Board een handreiking met ontwerpprincipes opgesteld. We vragen van gemeenten om:

- In kaart te brengen bij welke bouwprojecten het nog mogelijk is om bij te sturen en ontwikkelaars te verleiden netbewust te bouwen aan de hand van deze ontwerpprincipes.
- Gebruik in afwachting van een eventuele experimenteer regeling voor FGU en nieuwe bouwnormen, het nu beschikbare gemeentelijk instrumentarium om bij nieuwe projecten netbewust te bouwen, bijvoorbeeld via omgevingsplannen of anterieure overeenkomsten.
- Stel kaders voor netbewust bouwen op in prestatieafspraken met woningbouwcorporaties, vooruitlopend op nieuwe landelijke normen.

Netbewuste installaties in de bestaande bouw

De verduurzaming van de bestaande bouw heeft in Utrecht de grootste impact op het stroomnet. De impact varieert afhankelijk van de systeemkeuze. Een warmtenet is bijvoorbeeld substantieel minder belastend dan een elektrische warmtepomp en een hybride warmtepomp kan een goed tijdelijk alternatief zijn voor een warmtepomp om in afwachting van netuitbreidingen de belasting te verminderen. Het Rijk verkent momenteel de mogelijkheden om de normering voor warmtepompen zo aan te passen dat ze aanstuurbaar worden en zo kunnen worden ingeregeld dat ze netcongestie niet verergeren. De ISDE-subsidie kan dan alleen nog beschikbaar worden gesteld voor warmtepompen die voldoen aan deze nieuwe NEN-normering. Van gemeenten vragen we het volgende:

- Informeer inwoners over gewenste oplossingen en handelingsperspectief via bijvoorbeeld het Duurzaam Bouwloket.
- Scherp waar nodig de transitievisie warmte aan op de oproep vanuit de Energy Board.
- Pas prestatieafspraken aan met woningbouwcorporaties.
- Als er gemeentelijk subsidiebeleid voor verduurzaming is, pas dit dan aan zodat deze aansluit op de landelijke oproep.

Regelbare opwek

Om piekbelasting op het hoogspanningsnet op te vangen is op een beperkt aantal uren per jaar flexibele opwek nodig, dit kan gaan om perioden tot 24 uur. Hoewel batterijopslag een belangrijke rol speelt in het energiesysteem van de toekomst, is de opslagcapaciteit (tot max 4 uur) hiervan nu nog te beperkt om deze rol helemaal in te vullen. Hiervoor worden gasgeneratoren geplaatst om op enkele momenten (tot maximaal 10% van de tijd) 'grijs' bij te stoken, zodat de elektrificatie en verduurzaming de rest van het jaar wel door kan gaan. Van gemeenten vragen wij het volgende:

- Help mee in het creëren van lokaal draagvlak voor deze maatregel; bespreek nut en noodzaak met raadsleden en omwonenden indien dit in de gemeente aan de orde is.
- Stel grondposities voor regelbare opwek beschikbaar en maak indien mogelijk gebruik van het voorkeursrecht.
- Werk mee aan RO procedures en vergunningen (o.a. stikstof) voor beoogde locaties.
- Onderzoek op welke plekken noodstroomvoorzieningen nodig zijn voor de gemeentelijke operatie.

Netbewust laden

Het laden van elektrische voertuigen heeft een grote netimpact. Door introductie van netbewust laden wordt het laadproces beter afgestemd op de drukte op het stroomnet. Spits momenten doen zich voornamelijk 's winters voor tussen 16.00 en 20.00 uur. Tijdens deze drukke momenten wordt het laadproces vertraagd of indien nodig en waar mogelijk geheel gepauzeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met een zogenaamde opt-

out; de mogelijkheid om in dringende gevallen altijd te kunnen laden. In MRA-E verband waar de meeste (kleinere) gemeenten met hun concessie onder vallen, worden hier momenteel afspraken over gemaakt met de exploitanten van de laadpalen. De gemeenten die niet meedoen in MRA-E verband spreken we hier individueel over. Van gemeenten vragen we het volgende:

- Bewoners oproepen om hun elektrische auto zoveel mogelijk buiten spitstijden te laden en om hierbij zelf opgewekte energie zoveel mogelijk gelijk te gebruiken.
- Waar nodig ondersteunen bij gesprekken tussen de zogenaamde Charge Point Operators (CPO's) en Netbeheerders om de afspraken te borgen in nieuwe contracten.
- Gemeenten die laadpalen hebben vergund (dus niet via de concessies) kunnen in bestaande contracten vragen om de afspraken rondom netbewust laden te borgen.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Schulze	**Datum**	6 december 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	12970078
E-mail	paula.schulze@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

Utrecht wil een duurzame stad zijn en heeft tegelijkertijd een forse groeiopgave. We werken aan schone energie. Dat doen we door onze energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken, gebouwen aan te passen (door te besparen en isoleren), gebiedsgericht te werken aan alternatieven voor aardgas, en het elektriciteitsnet te versterken. Zo blijft Utrecht een prettige en gezonde stad voor iedereen, nu en in de toekomst.

Het tempo van het vervangen van fossiele brandstoffen in bijvoorbeeld het vervoer en de verwarming van de huizen ligt momenteel hoger dan de aanpassing en uitbreiding van de infrastructuur hierop. Daarom zijn er knelpunten op het elektriciteitsnet (netcongestie) ontstaan. In reactie hierop hebben wij op 18 december 2023 het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026 vastgesteld. De hoofddoelen van het programma zijn een versnelde verzwaring van het elektriciteitsnet en vertraging van de groei en verduurzaming van de stad zoveel mogelijk te beperken. In deze brief informeren we uw raad over de voortgang en de focus die we het Programma geven in de komende 2 jaar.

Korte terugblik ontwikkelingen rondom netcongestie in Utrecht in 2024
Sinds het voorjaar is bekend dat in het gebied Flevoland – Gelderland – Utrecht (FGU) een verergering van de netcongestiesituatie dreigt. Vanwege de stijgende netbelasting zien de netbeheerders zich genoodzaakt naast de bestaande wachtlijst voor nieuwe grootverbruik aansluitingen ook een wachtlijst voor nieuwe kleinverbruik aansluitingen te overwegen. Dit zou een groot probleem zijn voor de woningbouw en voor kleine ondernemers en huishoudens die willen verduurzamen. Om dit te voorkomen kondigde het vorige kabinet aanvullende maatregelen aan die we 26 april met u deelden. De aanvullende maatregelen zijn in de FGU-regio noodzakelijk om een veilige en betrouwbare elektriciteitsvoorziening te borgen, de gevolgen van congestie voor kleinverbruikers zoals huishoudens te beperken, en zoveel mogelijk nieuwe woningen aan te sluiten.

De voortgang van de uitvoering van de aanvullende maatregelen baart ons grote zorgen. Deze winter blijft de netbelasting in de herziene prognoses van de netbeheerders net onder de kritische grens.

Daarom hebben de netbeheerders, mede op advies van de gemeente Utrecht, besloten nu geen wachtlijst voor nieuwe kleinverbruik aansluitingen in te voeren. De toelichting op het advies vindt u in bijgaande brief aan raden en staten die vanuit de energy board is verstuurd. Daarin wordt beschreven dat in de volgende winters de kritische grens alsnog bereikt wordt, tenzij het realisatietempo van de maatregelen omhoog gaat. Dit betreft vooral de maatregelen aan de verbruikskant: de invoering van netbewust bouwen, van 'netefficiënte installaties', met name slimme warmtepompen, en van slim EV-laden. Het rijk heeft hiervoor de sleutels in handen, via wet- en regelgeving en subsidies. Wij lobbyen samen met onze regionale partners bij het kabinet voor grotere urgentie en voor het nemen van regie, zoals dat in het regeerprogramma is toegezegd.

Conclusies over onze rol als gemeente bij het oplossen van netcongestie
In de verzamelbrief netcongestie van 6 juni jl. lichtten we toe dat de aanvullende maatregelen onderverdeeld zijn in twee categorieën: maatregelen in het systeem en maatregelen die gebruikers raken. De uitvoering van de systeemmaatregelen ligt vooral bij de netbeheerders. Denk aan zwaardere belasting van het huidige stroomnet en de inzet van stroomgeneratoren voor piekmanagement. De uitvoering van de gebruikersmaatregelen ligt gedeeltelijk bij de gemeenten. In de komende twee jaar zal binnen het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie de focus worden gelegd op de maatregelen waar we als gemeente een rol in hebben. Dat zijn netbewuste nieuwbouw, het slim laden van elektrische voertuigen, de introductie van netefficiënte installaties en de tijdelijke inzet van stroomgeneratoren.

Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Onderstaand vindt u per hoofddoel van het programma een samenvatting van de activiteiten, de stand van zaken en nieuwe inzichten die zijn opgedaan.

1. Bijdragen aan een versnelde uitbreiding van het elektriciteitsnet
   - Inpassingsbeleid voor trafohuisjes/nutsgebouwen is opgenomen in de Stedenbouwvisie en de (Deel)Omgevingsvisie Overvecht (waar uw raad nog over gaat besluiten). Daarin hebben we de voorkeursvolgorde vastgelegd voor het vinden van een locatie voor een nieuw trafohuisje.

   - Er is een proces ingericht voor de inpassing van de traforuimtes. Deze is vastgelegd in de nieuwe SOK met Stedin waarover u op 10 september jl. een brief heeft ontvangen. We hebben samen met Stedin aan een locatiekaart gewerkt voor de buurten Vleuterweide, Tuinwijk Oost, Geuzenwijk, Laan van Nieuw Guinea en Schaakbuurt. Voor twee van de vijf buurten zijn de locaties vastgesteld, voor de andere drie buurten zijn nog niet alle locaties bekend. Deze buurten willen we uiterlijk in Q1 2025 helemaal afgerond hebben. In Vleuterweide zijn recent de uitvoeringswerkzaamheden gestart.

   - Op 8 juli jl. bent u o.a. geïnformeerd over de aanpak voor het plaatsen van ca. 1000 elektriciteitshuisjes in de stad en de stand van zaken rondom de uitbreiding van het midden- en hoogspanningsnet.

   - Op 3 oktober jl. bent u op de hoogte gesteld dat de Provincie als bevoegd gezag het startschot gegeven heeft voor de participatie voor het hoogspanningsstation Utrecht Noord van TenneT. En dat er een locatieverkenning nodig is voor een bijbehorend hoogspanningsstation van Stedin op bedrijventerrein Nieuw Overvecht en directe omgeving De impact van een mogelijk Stedin-station is groot omdat er alleen ruimte gevonden kan worden door functies, zoals bedrijven, sportvelden of volkstuinen, te verplaatsen.

   - We hebben onderzoek gedaan of er aanvullend beleid moet komen voor de plaatsing van batterijen. Het onderzoek bevestigt dat (buurt)batterijen onder de huidige

marktomstandigheden financieel niet rendabel zijn als ze alleen voor de verlichting van netcongestie worden ingezet. Handelen op de energiemarkt kan de business case van de (buurt)batterijen verbeteren maar ook leiden tot een verergering van de netcongestiesituatie. Daarom is stimulerend beleid vanuit de gemeente voorlopig ongewenst. In het kader van veiligheid gaan we een richtlijn voor een veilige plaatsing van energie-opslagsystemen voorschrijven bij het verlenen van vergunningen. In de tussentijd doen we eerste ervaringen op met het verlenen van vergunningen voor energie-opslagsystemen. In 2025 gaan we batterijen meenemen in de uitwerking van beleid rondom netbewuste nieuwbouw.

2. Netbewuste stad: vermindering piekverbruik
   - De gemeente Utrecht loopt voorop in de ontwikkeling van netbewuste nieuwbouw, waarbij het stroomgebruik en de piekbelasting van het stroomnet zoveel mogelijk beperkt worden. Dit jaar wordt het contract getekend voor de eerste netbewuste gebiedsontwikkeling van Nederland, Merwede Kanaalzone deelgebied 5. Ook de projecten Cartesiusdriehoek, 2e Daalsedijk en Smakkelaarsveld krijgen dankzij netbewuste maatregelen alsnog een stroomaansluiting. Opschaling van de ontwikkelde oplossingen is slechts beperkt mogelijk, vanwege restricties bij de netbeheerders en de ACM enerzijds, en anderzijds door zorgen over de beschikbare netcapaciteit in de dalmomenten. Gemeente en provincie Utrecht zijn in gesprek met netbeheerders en rijk om deze restricties weg te nemen.

   - Onderzocht wordt of Netbewuste nieuwbouw als voorwaarde opgenomen wordt in het gemeentelijke tenderproces. De gemeente stemt hierbij af met andere gemeenten en marktpartijen. Het interne loket netcongestie nieuwbouw adviseert over de netbewuste ontwikkeling van projecten en de toepassing van de provinciale energietoets.

   - Het onderzoek naar de mogelijkheden tot spitsmijden bij gemeentelijk vastgoed wees uit dat het effect op de netbelasting beperkt is. Het meeste piekverbruik ligt rond het middaguur, wanneer het stroomnet voldoende capaciteit heeft. Daar waar het piekverbruik samenvalt met de ochtend/avondspits op het stroomnet is reductie vaak ingewikkeld vanwege de noodzaak van een goede klimaat- en ventilatieregeling. Er is een selectie gemaakt van gemeentelijke gebouwen waar piekvermindering een bijdrage kan leveren om de druk op het stroomnet te beperken. Voor deze gebouwen wordt onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn. We verwachten dat de opgedane ervaringen breder toepasbaar zijn, voor andere gemeenten en voor commercieel vastgoed.

   - Op 25 september 2024 werd de eerste energy hub in de Provincie Utrecht feestelijk geopend, een mooie prestatie van de betrokken partijen. Een energy hub biedt deelnemende bedrijven de mogelijkheden om verder te groeien en te verduurzamen. Maar dit kan niet verhullen dat netcongestie een groot probleem is voor bedrijven in onze stad. Bedrijven die tegen problemen aanlopen kunnen contact opnemen met de Gemeente. We adviseren hen over de mogelijkheden die er zijn en leggen de verbinding met andere organisaties die kunnen helpen. Momenteel nemen nog weinig bedrijven contact op met het gemeentelijke congestieloket. We zijn voorbereid op een toename hierin. Daarnaast stimuleren we de ontwikkeling van energy hubs op bedrijventerreinen.De haalbaarheidsstudie netcongestie voor het nieuwe bedrijventerrein Strijkviertel wijst uit dat een energy hub met tijdelijke inzet van een stroomgenerator op aardgas de best passende oplossingsrichting is. Deze wordt nader uitgewerkt.

   - Eind 2024 zijn alle publieke laadpalen technisch in staat om hun stroomafgifte af te stemmen op de netbelasting. In 2024 is netbewust laden voor het eerst grootschalig toegepast op 210 laadpalen waarbij een gemiddelde piekreductie van 20% tot 25% is behaald. Een kanttekening bij dit succesverhaal is dat er voor verdere opschaling bijbehorende contractuele

afspraken tussen de concessiehouders en de netbeheerder gemaakt moeten worden over de vermogensreductie en de vergoedingen daarvoor. Dit proces kost meer tijd dan gehoopt.

- Voor alle warmteoplossingen die mogelijk zijn als alternatief van aardgas is onderzocht wat de netimpact is. Deze zullen worden meegenomen in de afweging van voorkeursoplossing in het warmteprogramma.

In het Uitvoeringsprogramma is vastgelegd om op een viertal effectindicatoren te rapporteren. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1 Effectindicatoren Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Doelstelling	**Effectindicator**	**0-meting (dec 2023)**	**Vervolgmeting 1 1 Dec 2024**
Bijdragen aan een versnelde uitbreiding van het elektriciteitsnet	Aantal traforuimtes dat op locatiekaart is gezet	0	34 (van in totaal 44)
	Aantal traforuimtes dat daadwerkelijk gerealiseerd is door Stedin	Startpunt meting	0
Bijdragen aan ‘spitsmijden’	Hoeveelheid laadpalen met netbewust laden.	0	211
Indicatie impact netcongestie	Lengte van de wachtrij voor grootverbruikers*	Ca. 188 aanvragen Ca. 35 MW gevraagde capaciteit	Ca. 350 aanvragen Ca. 69.7 MW gevraagde capaciteit

*Voor de drie Stedin-stations Oudenrijn, Utrecht Lage Weide en Utrecht Merwedekanaal met verzorgingsgebied gemeente Utrecht

Focus van het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2025-2026
In de komende alinea’s leggen we uit hoe we in de komende twee jaar verder gaan werken aan de doelen van dit Uitvoeringsprogramma.

1. Bijdragen aan een versnelde uitbreiding van het elektriciteitsnet

Met onze inzet dragen we bij aan een versnelde uitbreiding van het laagspanningsnet en de plaatsing van ca. 1000 trafohuisjes. We gaan de komende twee jaar door met het introduceren van een gestandaardiseerd inpassingsproces. We doen de voorbereidingen voor het opstellen van inpassingsbeleid en maken afspraken met de netbeheerder over de toepassing van maatwerk. Samen met Stedin onderzoeken we hoe de trafohuisjes in stadsdelen met weinig openbare ruimte geplaatst kunnen worden zoals in de Binnenstad. Aan het einde van de looptijd van dit programma willen we de randvoorwaarden op orde hebben zodat de inpassing van jaarlijks 50-100 traforuimtes na 2026 als ‘gewone’ activiteit uitgevoerd kan worden.

Naast de versterking van het laagspanningsnet, moeten er ook nieuwe hoog- en middenspanningstations komen en bijbehorende kabels. Concreet moeten er op Utrechts grondgebied twee geheel nieuwe hoogspanningsstations gebouwd worden namelijk het TenneT-station Oudenrijn en het Stedin-station Utrecht-Noord. Daar horen ook nieuwe kabelverbindingen bij.

Eind 2025 willen we het omgevingsplan hebben vastgesteld voor het nieuwe station Oudenrijn en de voorkeurslocatie hebben bepaald voor het station Utrecht Noord.

Om het elektriciteitsnet te stabiliseren en de komende jaren stroomuitval te voorkomen moet Stedin binnen korte tijd grootschalige ‘regelbare opwek’ (lees flexibele stroomgeneratoren) plaatsen in de buurt bij enkele van haar stations. Deze stroomgeneratoren zullen met grote waarschijnlijkheid fossiele brandstof gebruiken en gedurende koude winterdagen plaatselijk zorgen voor extra stroomvoorziening. Stedin heeft ons hulp gevraagd bij het vinden van locaties voor deze flexibele stroomgeneratoren en indien van toepassing, snel de bijbehorende procedures te doorlopen. Momenteel zijn Stedin en Gemeente Utrecht concreet in gesprek over een kavel op het toekomstige bedrijventerrein Strijkviertel als mogelijke locatie. In 2025 zullen alle locaties bekend en de benodigde vergunningaanvragen in procedure zijn.

2. Netbewuste stad: vermindering piekverbruik

In de komende twee jaar richten we ons op de netbewuste maatregelen uit het FGU-pakket, waar we als gemeente een rol in hebben. Dat zijn netbewuste nieuwbouw, het slim laden van elektrische voertuigen en, zij het beperkt, de introductie van netefficiënte installaties zoals warmtepompen. Daarnaast zetten we onze inspanningen voor energy hubs op bedrijventerreinen voort.

De absolute prioriteit bij netbewuste nieuwbouw is het verkrijgen van ruimte voor opschaling van deze aanpak bij het Rijk en de netbeheerders. Hierin trekken we samen op met de provincie. Ons doel is dat netbewust bouwen de nieuwe standaard wordt. We lobbyen bij het rijk voor aanpassing van landelijke wet- en regelgeving. In voorbereiding hierop werken we samen met de provincie aan beleid voor netbewust bouwen, selecteren we nieuwe pilots en delen we onze kennis met andere gemeenten in de regio.

In 2025 schalen we netbewust laden op naar alle 2.000 publieke laadpalen in Utrecht. Daarbij werken we samen met de provinciale concessies, zodat het totaal gaat om 4.000 laadpalen. De exploitanten van de laadpalen en netbeheerder Stedin maken momenteel afspraken over de mate van vermogensreductie, de duur daarvan en de vergoedingen die daar tegenover staan. De contracten daarvoor worden naar verwachting in het voorjaar 2025 gesloten waarna de laadpalen op basis van de beschikbare capaciteit aangestuurd kunnen gaan worden. Dat is in de winter van 2026 voor het eerst mogelijk en noodzakelijk.

In de introductie van slimme netefficiënte warmtepompen speelt de gemeente een beperkte rol. Het rijk gaat over de technische eisen aan warmtepompen, over de regelgeving die slimme sturing mogelijk maakt en over de subsidiëring van de gewenste variant. We zijn hierover actief in gesprek met het rijk en dringen aan op spoed, maar weten dat het niet voor 2026 geregeld zal zijn. De gemeente speelt wel een grote rol in de duurzame warmtevoorziening van de toekomst. De warmtetransitie heeft veel invloed op de toekomstige netbelasting. Voor de gehele bestaande bouw is het verstandig om de netbelasting van de voorkeursoplossing per buurt mee te nemen en toe te werken naar het energiesysteem van de toekomst. De visie hierop wordt in samenwerking met de VNG landelijk uitgewerkt en lokaal opgenomen in het proces van het warmteprogramma en de beleidsnota warmte.

We zien dat samenwerking in een energy hub bedrijven de mogelijkheden geeft om te groeien en verduurzamen. We geven voorkeur aan deze collectieve oplossingen op bedrijventerreinen ten opzichte van meerdere individuele optimalisaties, omdat dit voor het gebied, de bedrijven en het stroomnet meer potentie biedt. Bij individuele oplossingen richten we ons op het stimuleren van energiebesparing, energiemanagement en beter inzicht in energie gebruik bij bedrijven. We werken intensief samen met netbeheerder Stedin en de Provincie Utrecht. Op Lage Weide willen de uitbreiding van de bestaande energy hub stimuleren en hiernaast een nieuwe energy hub starten voor

bedrijven die niet kunnen aansluiten. Daarnaast willen we op twee andere bedrijventerreinen de samenwerking voor twee nieuwe energy hubs starten.

Vervolg

Gezien de snelheid van ontwikkelingen bij zowel de beschikbaarheid van netcapaciteit als het uitwerken van oplossingen, hebben wij eerder toegezegd om de voortgang van het Uitvoeringsprogramma jaarlijkse via een brief met uw raad te delen. Ook zijn we graag bereid de raad desgevraagd via een informatiebijeenkomst verder te informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4497
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	8
Titel	Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024
ID	4717
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	**6 februari 2025**
Gemeenteraad	27 maart 2025

Voorgesteld besluit



VERWEY JONKER Instituut

Monitor discriminatie bij woningverhuur gemeente Utrecht 2024

Maxime Yenga - Marit Verstappen - Rominique van Rhenen - Marcel Coenders

Monitor discriminatie bij woningverhuur gemeente Utrecht 2024

Maxime Yenga
Marit Verstappen
Rominique van Rhemen
Marcel Coenders

Utrecht, november 2024

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 8
Leeswijzer 9

2 Discriminatie bij woningverhuur: Afbakening en methoden 10
Discriminatie bij woningverhuur: juridisch kader 10
Discriminatie op de woningmarkt 11
Eerdere resultaten m.b.t. de verhuurmarkt in Utrecht 13
Methoden om discriminatie op de woningmarkt te onderzoeken 14
Ethische afwegingen bij de onderzoeksmethoden 15

3 Onderzoeksopzet 16
Correspondentietesten 16
Mystery calls 20

4 Resultaten correspondentietesten 22
Aanvullende analyses 23
Minder huurwoningen aangeboden 24
Samenvatting correspondentietesten 25

5 Resultaten mystery calls 26
Kwantitatieve analyse 26
Kwalitatieve analyse 28
Samenvatting mystery calls 35

6 Conclusies en aanbevelingen 37
Aanbevelingen 39

Bijlage 1 Voorbeelden van berichten 41

Bijlage 2 Codenummers correspondentietesten 42

Bijlage 3 Gespreksleidraad mystery calls 43

Samenvatting

Aanleiding

In 2018 werd de motie 'Aanpak discriminatie op de woningmarkt' aangenomen, wat de gemeente Utrecht ertoe bracht om discriminatie op de woningmarkt te onderzoeken en daarop actie te ondernemen. Eerdere studies lieten zien dat discriminatie op basis van etniciteit, seksuele voorkeur en fysieke beperkingen op de Utrechtse woningmarkt voorkomt. Op basis van deze bevindingen zijn maatregelen getroffen, zowel door de gemeente Utrecht als door de markt. Deze maatregelen omvatten onder andere bewustwordingscampagnes, verbeterde selectieprocedures, en strikter toezicht en handhaving.

Onderzoeksmethoden

Het onderzoeken van discriminatie kan op verschillende manieren worden aangepakt. In dit onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse woningmarkt hebben we gebruik gemaakt van twee methodes: correspondentietesten en mystery calls. Deze aanpak komt overeen met de eerdere onderzoeken naar discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Bij correspondentietesten meet je objectief in hoeverre twee of meer vrijwel identieke kandidaten dezelfde kansen hebben op een uitnodiging voor een woningbezichtiging. Bij mystery calls toets je in hoeverre woningbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan een discriminatieverzoek van een (fictieve) verhuurder.

In de periode mei 2024 tot en met september 2024 hebben we correspondentietesten uitgevoerd om te onderzoeken of mensen met een Marokkaans klinkende naam en homoseksuele (mannen)stellen, ten opzichte van personen met een Nederlands klinkende naam en heteroseksuele stellen, dezelfde kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging van een huurwoning. Bij correspondentietesten wordt er met twee bijna identieke profielen gereageerd op advertenties van woningen, waarna de reacties op deze profielen met elkaar worden vergeleken. Wanneer er een groot aantal correspondentietesten kan worden uitgevoerd, kan er worden onderzocht in hoeverre iemands etnische achtergrond of seksuele oriëntatie een effect heeft op de uitnodigingskans op een bezichtiging. Door een groot aantal tests uit te voeren onder een groot aantal aanbieders kan er worden nagegaan of er sprake is van systematische benadeling van mensen op basis van hun etnische achtergrond of seksuele oriëntatie.

Bij mystery calls wordt er contact gezocht met een dienstverlenende organisatie door een persoon die zich voordoet als een potentiële klant. In dit onderzoek belde een acteur, als fictieve verhuurder, woningbemiddelaars met het discriminerende verzoek om bepaalde groepen (mensen met een migratieachtergrond) uit te sluiten. Ook hier kan er worden nagegaan of er sprake is van systematische uitsluiting door een groot aantal woningbemiddelaars te benaderen. De mate waarin woningbemiddelaars bereid waren om aan discriminerende verzoeken te voldoen is onderzocht om zo inzicht te krijgen in mogelijke discriminatie op de verhuurmarkt. De mystery calls zijn uitgevoerd in augustus 2024.

Resultaten correspondentietesten

Bij de uitvoering van de correspondentietesten stelden we vast dat er slechts een beperkt aanbod van huurwoningen was. In zeven testrondes die elk twee weken duurden vonden we maar 142 woningadvertenties die bruikbaar waren om op te reageren. Hierdoor konden we slechts een beperkt aantal correspondentietesten uitvoeren. Daarom kunnen we geen harde conclusies trekken op basis van de resultaten van de correspondentietesten.

In totaal hebben we in dit onderzoek 107 correspondentietesten uitgevoerd, waarvan er 55 (54%) geslaagd zijn. Om mogelijke benadeling op de woningmarkt vast te stellen hebben we gekeken naar de netto-discriminatiegraad en de uitnodigingskans. De netto-discriminatiegraad geeft aan in welk deel van de gevallen het testprofiel systematisch wordt benadeeld ten opzichte van het controleprofiel. De uitnodigingskans is het percentage directe uitnodigingen dat een test- of controleprofiel ontvangt. Het verschil in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen bepaalt de netto-discriminatiegraad in deze testen.

De bevindingen tonen aan dat er geen systematische bevoordeling of benadeling is van personen met een Marokkaanse naam of homoseksuele stellen in de eerste fase van het verhuurproces. Profielen met een Marokkaanse mannennaam hadden een 6% hogere kans op een uitnodiging voor een bezichtiging dan de Nederlandse profielen, maar deze verschillen waren niet significant. Voor testprofielen met Marokkaanse vrouwennamen werd er geen verschillen gevonden met controleprofielen met Nederlandse vrouwennamen omdat er geen uitnodigingen werden ontvangen voor deze profielen. Ook voor homoseksuele stellen was er geen significant verschil, met een uitnodigingskans van 11% voor zowel het test- als het controleprofiel, wat resulteerde in een netto-discriminatiegraad van 0%.

Hoewel we in dit onderzoek dus geen significante verschillen vinden in de kans op een uitnodiging voor een bezichtiging van een huurwoning, is het belangrijk om hierbij de kanttekening te plaatsen dat door het geringe aantal beschikbare advertenties van huurwoningen tijdens de onderzoeksperiode, het aantal uitgevoerde correspondentietesten te gering is om betrouwbare conclusies te trekken over de mate van discriminatie op de woningmarkt.

Resultaten mystery calls

Voor deze gemeentelijke monitor zijn in totaal 35 mystery calls uitgevoerd om inzicht te krijgen in de reactie van bemiddelaars op discriminerende verzoeken. Uit de calls blijkt dat slechts 3 van de 35 bemiddelaars (9%) direct weigerden mee te werken aan discriminerende verzoeken. Daarentegen stemden 15 bemiddelaars (43%) in met deze verzoeken. Een groot deel van de reacties (34%) gaf aan dat discriminatie niet is toegestaan, maar legde de uiteindelijke beslissing bij de verhuurder, wat indirect discriminatie faciliteert.

Verder hebben de mystery calls uitgewezen dat bemiddelaars in hun reacties op discriminerende verzoeken van verhuurders steeds vaker expliciet verwijzen naar discriminatie en uitsluiting. In hun reacties gebruiken zij termen als ‘discriminatie’, ‘racisme’, ‘profileren’, en ‘selecteren op afkomst’. Dit zou kunnen wijzen op een toenemend bewustzijn van bemiddelaars wat betreft discriminatie op de woningmarkt en/of de bijbehorende regelgeving. Dit onderzoek kan niet daadwerkelijk vaststellen of dit bewustzijn is toegenomen, maar de reacties van de bemiddelaars tonen aan dat bemiddelaars in ieder geval de juridische implicaties van hun handelen in overweging nemen.

Echter, de mystery calls hebben aangetoond dat indirecte discriminatie nog steeds kan plaatsvinden. Indirecte discriminatie kan in de praktijk plaatsvinden wanneer bepaalde eisen worden gesteld die ogenschijnlijk voor iedereen gelden, maar in werkelijkheid bepaalde groepen benadelen. De mystery calls tonen aan dat enkele bemiddelaars aan verhuurders voorstellen om bepaalde criteria of voorwaarden vast te stellen om alsnog aan het discriminatieverzoek van de verhuurder te voldoen. In hun reactie gaven de bemiddelaars aan dat discriminatie 'officieel' tegen de wetten van goed verhuurderschap in gaat, maar het stellen van criteria een manier is om alsnog de gewenste kandidaten te krijgen. Kortom, hoewel bemiddelaars op de hoogte lijken te zijn van de regelgeving, worden deze criteria gebruikt om binnen de wettelijke kaders te blijven, maar alsnog uitsluiting te faciliteren.

Aanvullend hierop gaven bemiddelaars ook vaak aan dat de uiteindelijke keuze voor een nieuwe huurder bij de verhuurder ligt en dus op basis van voorkeuren van de verhuurder zal gebeuren. In plaats van het ontmoedigen van het discriminerend gedrag van verhuurders lijken sommige bemiddelaars juist bereid verhuurders te helpen om de randen van de wet op te zoeken, en zo ondanks de toegenomen bewustzijn over de wettelijke kaders indirecte discriminatie gedurende het selectieproces toch in de hand te werken.

Tenslotte gaven bemiddelaars aan huurders op uitgebreide criteria te screenen, zoals inkomenssituatie, werkgeversverklaringen, en huurdersverklaringen. Dit gebeurt vaak vóór een bezichtiging, wat in strijd is met de AVG-wetgeving. Deze screenings dragen bij aan de selectie van 'goede' huurders, maar leiden ook tot uitsluiting van bepaalde groepen. Bemiddelaars noemen dat dit nu extra belangrijk is, omdat er in principe geen tijdelijke contracten meer gegeven mogen worden.

Vergelijking van de mystery calls met eerdere monitoren

Vergelijking met de Monitor Utrecht 2022:

- In 2024 is het aantal gesprekken zonder discriminatie (code 1) hoger dan in 2022: drie gevallen in 2024 tegenover één in 2022.
- In 2022 viel een groter aandeel van de gesprekken onder code 5 (aanbieding), terwijl in 2023 meer gesprekken onder code 4 (strenge selectie) vielen. Dit verschil is echter beperkt van betekenis, aangezien beide codes wijzen op het faciliteren van een discriminerend verzoek.

Vergelijking met de Landelijke Monitor 2023:

- Het percentage gesprekken zonder discriminatie (code 1) is lager in de gemeentelijke monitor (9%) dan in de landelijke monitor (21%), vergelijkbaar met het verschil dat in 2022 in Utrecht werd gezien.
- Een groter aandeel bemiddelaars is bereid om aan een discriminerend verzoek mee te werken in de gemeentelijke monitor (43%) dan in de landelijke monitor (37%).
- Het percentage gesprekken onder code 4 (strenge selectie) is hoger in de gemeentelijke monitor (14%) vergeleken met de landelijke monitor (6%), al blijft dit verschil verwaarloosbaar door de lage aantallen.
- Voor code 5 (aanbieding) ligt het aandeel in de gemeentelijke monitor (34%) iets hoger dan in de landelijke monitor (30%), maar ook dit verschil is statistisch niet significant.

Aanbevelingen

Op basis van de bevindingen uit de correspondentietesten, mystery calls en de wetenschappelijke literatuur zijn enkele aanbevelingen opgesteld voor een eerlijker en minder discriminerend verhuurproces:

- **Blijvende inzet op eerlijk verhuurproces:** Ondanks dat de correspondentietesten geen directe discriminatie aantoonden, blijft het belangrijk om op een eerlijk proces te focussen. Discriminatie kan nog steeds optreden in latere stadia, en slechts een enkele bemiddelaar sprak zich tegen discriminerende verzoeken uit.
- **Bewustwording van indirecte discriminatie:** Objectieve criteria, zoals gezinssamenstelling of inkomen, kunnen indirecte discriminatie bevorderen. Het informeren van bemiddelaars over deze risico's en het publiceren van duidelijke werkwijzen kan bijdragen aan transparantie, eerlijke selectie en het verantwoordelijk houden van bemiddelaars én verhuurders.
- **Informatie voor verhuurders tegen stereotypen:** Het bieden van feitelijke, genuanceerde informatie aan verhuurders helpt om discriminerende houdingen te verminderen. Door stereotypebeelden te doorbreken kan de acceptatie van diverse huurders worden vergroot.
- **Naleving van AVG-regelgeving:** Sommige bemiddelaars verzamelen vroegtijdig gegevens van verhuurders, wat niet conform de AVG is. Het vergroten van de bekendheid en naleving van deze regelgeving is essentieel om discriminerende praktijken tegen te gaan en een eerlijk proces te garanderen.

1 Inleiding

De aanname van de motie 'Aanpak discriminatie op de woningmarkt' (2018-136) was een startschot voor de gemeente Utrecht om meer onderzoek te doen naar discriminatie op de Utrechtse woningmarkt om op basis hiervan acties te ondernemen om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. Zoals vermeldt in de Utrechtse antidiscriminatie-agenda[1] hebben deze acties geleid tot onderzoeken waarin herhaaldelijk is aangetoond dat er sprake is van discriminatie op de Utrechtse woningmarkt op grond van etniciteit, seksuele voorkeur en fysieke beperking. Op basis van deze uitkomsten zijn acties ondernomen die discriminatie op de Utrechtse woningmarkt zowel moeten voorkomen als moeten bestrijden. In samenwerking met partners is er ingezet op initiatieven die gericht zijn op:

1. Voorlichting, bewustwording en professionalisering.
2. Transparantere en objectievere wervings- en selectieprocedures voor kandidaat-huurders.
3. Strenger toezicht, handhaving en bestraffing.

Recent onderzoek heeft herhaaldelijk aangetoond dat discriminatie op de particuliere woningmarkt een structureel probleem vormt, ondanks inspanningen om dit te monitoren en te bestrijden. Uit periodiek landelijk onderzoek met correspondentietesten blijkt dat kandidaten met een niet-Nederlands klinkende naam vaak minder kans maken op een huurwoning. Uit het landelijke onderzoek uit 2023 bleek dat dit in de vier grootste gemeenten (G4) minder het geval is dan in de andere regio's.

1 Gemeente Utrecht (2021). Utrechtse antidiscriminatie-agenda.

Ook in aanvullend onderzoek specifiek op de Utrechtse woningmarkt vonden we in 2022 geen systematische benadeling van kandidaten met een niet-Nederlands klinkende naam in de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging van een huurwoning. In het onderzoek naar discriminatie op de particuliere woningmarkt is naast correspondentietesten ook gebruik gemaakt van mystery calls met woningbemiddelaars. Met de mystery calls wordt onderzocht of woningbemiddelaars bereid zijn om gehoor te geven aan een verzoek om woningen niet te verhuren aan bepaalde groepen. Uit de landelijke monitor van 2023 bleek dat woningbemiddelaars nog steeds bereid zijn mee te werken aan discriminerende verzoeken van verhuurders, wat er op wijst dat discriminatie nog steeds plaats kan vinden.[2]

Aanvullend onderzoek door het Verwey-Jonker Instituut in 2022 bevestigde dat vrijwel alle onderzochte bemiddelaars in Utrecht bereid zijn om discriminerende verzoeken te faciliteren, ondanks hun eigen bewustzijn van de onrechtmatigheid.[3] Dit wijst op een aanhoudende bereidheid om discriminatie te ondersteunen, hetgeen de noodzaak benadrukt van verbeterde regulering en toezicht. De correspondentietesten laten echter geen systematische bevoordeling of benadeling zien in de eerste stap van het verhuurproces, wat enigszins afwijkt van eerdere bevindingen die systematische benadeling van bepaalde groepen aantoonden. Dit verschil kan wijzen op variatie in de mate van discriminatie, maar onderstreept ook dat de aandacht voor discriminatie mogelijk effect heeft op de perceptie en uitvoering van verhuurpraktijken.

2 Britt, A., Tierolf, B., Hoogenbosch, A., Verstappen, M., Dusault, Y., & Yassine, D. (2023). Monitor discriminatie bij woningverhuur 2023. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2023/09/222400_monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-2023.pdf.

3 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/-10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf.

Voor dit huidige onderzoek heeft de Gemeente Utrecht het Verwey-Jonker Instituut gevraagd om opnieuw correspondentietesten en mystery calls uit te voeren op grond van etniciteit en seksuele oriëntatie. De onderzoeksopzet zal gelijk zijn aan de vorige discriminatiemonitor die het Verwey-Jonker Instituut heeft uitgevoerd om zo de resultaten te kunnen vergelijken met het vorige onderzoek. Hier mee kan er gekeken worden of er een bepaalde trend zichtbaar is wat betreft discriminatie op de woningmarkt binnen de gemeente Utrecht.

Logischerwijs is er wederom gekeken naar de mate waarin profielen met Marokkaans klinkende namen anders worden behandeld in vergelijking met profielen met Nederlands klinkende namen. Daarnaast is onderzocht in hoeverre homoseksuele stellen, bestaande uit twee Nederlands klinkende mannennamen, dezelfde kans hebben op een uitnodiging voor een bezichtiging dan heteroseksuele stellen, bestaande uit een Nederlandse klinkende mannennaam en vrouwennaam. Met mystery calls hebben we onderzocht in welke mate woningbemiddelaars bereid zijn om mee te bewegen met het verzoek van een verhuurder om mensen met een niet-Nederlandse achtergrond uit te sluiten voor de verhuur van hun woning.

Leeswijzer

Het onderzoek dat we presenteren met dit rapport, bestaat uit twee deelonderzoeken. Het eerste deelonderzoek betreft de correspondentietesten, waarin we objectief meten wat de kansen zijn op een uitnodiging voor mensen met een Marokkaans klinkende naam in vergelijking met een Nederlands klinkende naam, en waarin we kijken wat de verschillen zijn tussen stellen bestaande uit twee mannen en stellen bestaande uit een man en een vrouw. In het tweede deelonderzoek hebben we aan de hand van mystery calls onderzocht in hoeverre woningbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminatie wanneer een verhuurder daarom vraagt.

Dit rapport is opgedeeld in zes hoofdstukken. Hierna geven we in hoofdstuk 2 een algemeen beeld over discriminatie bij woningverhuur: de context en oorzaken. Ook beschrijven we in dit hoofdstuk de twee ingezette methoden en welke kanttekeningen daarbij te plaatsen zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft de aanpak van het onderzoek dat we in Utrecht hebben uitgevoerd. Hoofdstuk 4 en 5 zijn de resultaathoofdstukken van de correspondentietesten en mystery calls. In hoofdstuk 6 bieden we een overkoepelende conclusie.

2 Discriminatie bij woningverhuur: Afbakening en methoden

Hieronder gaan we in op discriminatie bij woningverhuur. Wat houdt discriminatie op de woningmarkt precies in? Welke vormen van discriminatie komen voor en hoe manifesteren ze zich bij verhuurders en bemiddelaars? We bespreken de juridische kaders die het verbod op discriminatie reguleren en verkennen de mechanismen achter discriminatie op de woningmarkt. Daarnaast gaan we dieper in op de onderzoeksmethoden die gebruikt worden om discriminatie op de woningmarkt te onderzoeken. Hoe worden deze methoden in gezet in dit onderzoek en welke ethische overwegingen spelen een rol bij het gebruik van deze onderzoeksmethoden?

Discriminatie bij woningverhuur: juridisch kader

Discriminatie is het ongelijk behandelen van (een groep) mensen op basis van kenmerken die er in de situatie niet toe doen. Het treedt op wanneer niet-relevante persoonskenmerken worden meegenomen in de beslissing om een huurder of koper te accepteren voor woonruimte. Voorbeelden van dergelijke kenmerken zijn etnische achtergrond, seksuele geaardheid, of handicap.

Volgens de Nederlandse wet, waaronder de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB)[4] en de Wet Gelijke Behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ)[5], is het verboden om op basis van deze kenmerken onderscheid te maken. Het verhuren van een woning wordt in deze wetten gezien als het aanbieden van goederen en diensten, en hierin mag geen onderscheid gemaakt worden op onder meer de gronden herkomst, geslacht (inclusief genderidentiteit), seksuele gerichtheid, fysieke beperking en nationaliteit.

In sommige gevallen mag er echter wél onderscheid gemaakt worden tussen mensen op een aantal van deze gronden. Verhuurders mogen onderscheid maken op basis van objectieve en relevante criteria, zoals het inkomen, de gezinssamenstelling, of de huurbetalingsgeschiedenis én wanneer hier een objectieve rechtvaardiging voor is.[6] Het gaat dan bijvoorbeeld om een aangepaste woning voor iemand die een fysieke beperking heeft. Wanneer een woning een privékarakter heeft, zoals wanneer een persoon een kamer in zijn of haar huis verhuurt, dan is het ook gerechtvaardigd om onderscheid te maken en een kamer te verhuren aan iemand van hetzelfde geslacht. Wat niet is toegestaan, is het maken van onderscheid op basis van etnische of culturele achtergrond, seksuele oriëntatie, religieuze identiteit of andere niet-relevante kenmerken. Het gebruik van deze kenmerken bij het toewijzen van huurwoningen wordt gezien als discriminatie. In het kader van de Wet Goed Verhuurderschap zijn verhuurders sinds 1 juli 2023 verplicht een transparant en niet-discriminerend selectieproces te hanteren om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan.[7]

4 Wetten.nl - Regeling - Algemene wet gelijke behandeling - BWBR0006502 (overheid.nl).

5 Wetten.nl - Regeling - Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte - BWBR0014915 (overheid.nl).

6 Aanpak woondiscriminatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.

7 Wat zijn de regels tegen discriminatie op de woningmarkt? | Rijksoverheid.nl.

Ze moeten duidelijke selectiecriteria vastleggen en communiceren, zodat alle woningzoekenden weten op welke basis de selectie plaatsvindt. Vanaf 1 januari 2024 zijn verhuurders bovendien verplicht hun selectieprocedure schriftelijk vast te leggen, openbaar te maken, en hun personeel hierover te informeren. Ze moeten ook kunnen uitleggen waarom een kandidaat-huurder is afgewezen, om mogelijke discriminatie te voorkomen.

Ook in het strafrecht komt het verbod op discriminatie voor. Het is strafbaar wanneer een persoon in de uitoefening van zijn/haar ambt, beroep of bedrijf mensen uitsluit vanwege onder meer hun culturele achtergrond of huidskleur ('ras'), godsdienst of seksuele gerichtheid. Dit geldt ook voor bemiddelaars en verhuurbedrijven. Discriminatie bij het verhuren van een woning is volgens het strafrecht een uitsluitingsdelict.

Discriminatie op de woningmarkt

Discriminatie vindt plaats wanneer iemand wordt beoordeeld op basis van veronderstelde kwalificaties of waardeoordelen die gegeven worden aan diens veronderstelde groepsidentiteit, in plaats van de persoonlijke kwalificaties van deze persoon.[8] Deze veronderstelde groepsidentiteit en de bijhorende kwalificaties kunnen hun basis hebben in stereotypes die kleven aan bepaalde groepen. Kwalificaties en stereotyperingen kunnen met intentie gegeven worden en op expliciete wijze, maar vinden vaak ook impliciet en onbewust plaats.

Bij discriminatie moeten we een onderscheid maken tussen directe en indirecte discriminatie. Directe discriminatie ontstaat wanneer iemand ongelijk wordt behandeld op basis van een van de beschermde kenmerken, zoals ras, geslacht of religie. Bijvoorbeeld: als een verhuurder expliciet zegt geen huurders van een bepaalde etnische groep te willen.

8 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/-10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf.

Indirecte discriminatie daarentegen lijkt aanvankelijk neutraal, maar heeft in de praktijk een discriminerend effect. Een voorbeeld hiervan is een verhuurder die bepaalde eisen stelt die ogenschijnlijk voor iedereen gelden, maar in werkelijkheid bepaalde groepen benadelen, zoals een eis om Nederlands te spreken zonder dat dit noodzakelijk is voor het woongenot.

Op de woningmarkt kunnen verschillende vormen van discriminatie plaatsvinden. De eerste vorm, 'taste-based' discriminatie, kan zowel plaatsvinden bij de verhuurder als bij de bemiddelaar. Taste-based discriminatie bij de verhuurder ontstaat wanneer verhuurders een persoonlijke afkeer hebben van mensen uit bepaalde groepen.[9] Deze discriminatie is gebaseerd op expliciete vooroordelen en leidt ertoe dat verhuurders bewust kiezen om mensen uit deze groepen te vermijden. Dit doet zich bijvoorbeeld voor wanneer een verhuurder expliciet aan de bemiddelaar vraagt om de woning niet aan iemand met een migratieachtergrond te verhuren.[10] Ingaan op dit verzoek wordt beschouwd als een intentie om te discrimineren, wat voorafgaat aan het daadwerkelijke discriminerende gedrag.[11]

Hoewel dit mechanisme het meest duidelijk is wanneer er een expliciet discriminerend verzoek van de verhuurder is, kan het ook voorkomen bij minder expliciete verzoeken.[12] De bemiddelaar kan bijvoorbeeld veronderstellen dat de verhuurder een potentiële huurder zonder migratieachtergrond verkiest boven een potentiële huurder met een migratieachtergrond op basis van bepaalde veronderstelde vooroordelen van de verhuurder.

9 Andriessen, I. en Wittebrood. K. (2021). Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

10 Ghekiere, A., & Verhaeghe, P. P. (2022). How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies?. Journal of Housing Economics, 55, 101820.

11 Petersen T. (2006). Motive and cognition: conscious and unconscious processes in employment discrimination. In Elster, J., Gjelsvik, O., Hylland, A. and Moene, K. (Eds), Understanding Choice, Explaining Behaviour (pp. 225-248). Oslo: Fagbokforlaget.

12 Ghekiere, A., Verhaeghe, P. P., Baert, S., Derous, E., & Schelfhout, S. (2022). Introducing a vignette experiment to study mechanisms of ethnic discrimination on the housing market. PloS one, 17(10), e0276698.

Daarnaast kan deze vorm van discriminatie ook plaatsvinden bij bemiddelaars. Gebaseerd op Becker's theorie over discriminatie[13], verwijst het in dit geval naar de vooroordelen van de bemiddelaar zelf. De bemiddelaar kan ervoor kiezen om potentiële huurders uit bepaalde etnische groepen te mijden op basis van persoonlijke afkeer of vooroordelen. Dit gedrag leidt mogelijk tot financiële kosten voor de bemiddelaar, zoals het mislopen van geschikte huurders, maar de bemiddelaar neemt deze kosten bewust voor lief. In dit geval is het niet de verhuurder die discrimineert, maar de bemiddelaar zelf, die op basis van eigen voorkeuren bepaalde groepen uitsluit. Dit mechanisme is een bewuste en opzettelijke handeling van de bemiddelaar en kan worden gezien als een direct gevolg van persoonlijke vooroordelen.[14]

De tweede vorm van discriminatie is 'statistische discriminatie'. Statistische discriminatie kan zowel bij de verhuurder als bij de bemiddelaar plaatsvinden. In beide gevallen vermijden zij potentiële huurders uit bepaalde groepen door gebruik te maken van generalisaties en vooroordelen die zij associëren met die groepen, in plaats van kandidaten op individuele basis te beoordelen.[15]

Dit leidt ertoe dat mensen uit bijvoorbeeld etnische minderheden ongelijk worden behandeld, omdat ze bijvoorbeeld worden beoordeeld op veronderstelde financiële onbetrouwbaarheid.[16] Het mechanisme achter statistische discriminatie is gebaseerd op het gebrek aan volledige informatie over een individu. Verhuurders en bemiddelaars vullen deze leemte op door te vertrouwen op veronderstelde groepskenmerken. Bijvoorbeeld, de financiële betrouwbaarheid van een kandidaat wordt beoordeeld aan de hand van de veronderstelde gemiddelde situatie van een bepaalde etnische groep.

13 Becker, G. S. (1971). The economics of discrimination. University of Chicago press.

14 Combes, P. P., Decreuse, B., Schmutz, B., & Trannoy, A. (2018). Neighbor discrimination theory and evidence from the French rental market. Journal of Urban Economics, 104, 104-123.

15 Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit.

16 Ghekiere, A., & Verhaeghe, P. P. (2022). How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies?. Journal of Housing Economics, 55, 101820.

Daarnaast heeft onderzoek aangetoond dat bemiddelaars meer geneigd zijn om te denken dat minderheidsgroepen een woning niet kunnen betalen wanneer de (huur)prijs stijgt.[17] Dit gebeurt wanneer men aanneemt dat deze kandidaten financieel niet in staat zijn om hogere huren te betalen, zonder rekening te houden met hun werkelijke situatie.

Daarnaast kan discriminatie ook plaatsvinden op basis van de buurt waarin de woning in kwestie staat. Deze vorm van discriminatie omvat het idee dat bemiddelaars discrimineren op basis van de expliciete of veronderstelde vooroordelen van de buurt of het gebouw waarin een woning zich bevindt.[18] Dit mechanisme speelt vooral in wijken met specifieke demografische kenmerken, waarbij zowel sociaaleconomische factoren als etnische samenstelling een rol spelen, waarbij bemiddelaars rekening houden met de percepties van de huidige bewoners of de sociale samenstelling van de omgeving.[19]

In buurten waar de bewoners voornamelijk uit één etnische groep bestaan, zoals overwegend witte buurten, kan de komst van huurders uit etnische minderheden worden gezien als een bedreiging voor de sociale cohesie of de leefbaarheid van de wijk. Bemiddelaars kunnen bijvoorbeeld aannemen dat het toelaten van bewoners uit bepaalde etnische minderheden leidt tot ontevredenheid onder de huidige (vaak witte) bewoners, wat kan resulteren in een verhoogde kans op leegstand en verhuiskosten door vertrek van witte huurders.[20] In feite gaat het om een strategische keuze van verhuurders en bemiddelaars om de belangen van de huidige bewoners of de bredere gemeenschap te beschermen, zelfs als dit betekent dat ze actief etnische minderheden uitsluiten.

17 Ondrich, J., Ross, S., & Yinger, J. (2003). Now you see it, now you don't: why do real estate agents withhold available houses from black customers?. Review of Economics and Statistics, 85(4), 854-873.

18 Ghekiere, A., Verhaeghe, P. P., Baert, S., Derous, E., & Schelfhout, S. (2022). Introducing a vignette experiment to study mechanisms of ethnic discrimination on the housing market. PloS one, 17(10), e0276698.

19 Krysan, M., Couper, M. P., Farley, R., & Forman, T. A. (2009). Does race matter in neighborhood preferences? Results from a video experiment. American journal of sociology, 115(2), 527-559.

20 Yinger, J. (1986). Measuring racial discrimination with fair housing audits: Caught in the act. The American Economic Review, 881-893.

De laatste vorm is 'onbewuste discriminatie'. Deze vorm van discriminatie komt voort uit vooroordelen waarvan de verhuurder zich niet bewust is.[21, 22] Dit kan gebeuren wanneer verhuurders hun keuze baseren op subjectieve criteria zoals 'onderbuikgevoelens' of de mate waarin een kandidaat 'aardig' overkomt tijdens een bezichtiging. Hierdoor kan de verhuurder onbewust voorkeur geven aan kandidaten die lijken op zichzelf of op de meerderheid van de huidige huurders, wat tot uitsluiting van anderen leidt zonder dat de verhuurder zich daarvan bewust is.

Eerdere resultaten m.b.t. de verhuurmarkt in Utrecht

In 2019 en 2020 werden er praktijktesten uitgevoerd door de Academie van de Stad.[23, 24] De correspondentietesten die keken naar etniciteit stelden vast dat er nog steeds sprake is van ongelijke behandeling van kandidaat-huurders met een 'buiten-Europees' klinkende naam (voorheen niet-westers). De discriminatie op de woningmarkt was tussen 2019 en 2020 wel iets gedaald. Bij mystery calls naar bemiddelaars bleef het merendeel van de bemiddelaars ingaan op discriminerende verzoeken, hoewel er ook hier een lichte daling was in 2020. De onderzoekers stelden dat deze resultaten van de mystery calls suggereren dat bemiddelaars mogelijk iets beter op de hoogte zijn van wetgeving omtrent discriminatie, maar nog steeds dergelijke verzoeken niet weigeren.

Voor correspondentietesten die discriminatie op grond van seksuele oriëntatie onderzochten werd geconcludeerd dat er nog steeds sprake is van ongelijke behandeling van kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht, weer met een daling van discriminatie tussen 2019 en 2020. Mystery calls toonden ook hier een daling in het aantal bemiddelaars dat ingaat op discriminerende verzoeken, zij het met een opvallende toename van vermoedens dat ze onderwerp waren van onderzoek.

Uit ons vorige onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse woningmarkt[25] bleek dat bijna alle bemiddelaars direct of indirect meewerken aan discriminatie, ondanks hun bewustzijn van discriminerende verzoeken. Slechts één van de 34 gebelde bemiddelaars weigerde duidelijk mee te werken aan discriminatie, hoewel het onduidelijk was of deze weigering intrinsiek was of alleen vanwege de wettelijke verboden op discriminatie.

De resultaten van de correspondentietesten in 2022 toonden geen ongelijke kansen aan voor mensen met een Marokkaans klinkende naam of homoseksuele stellen om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Dit was in tegenstelling tot landelijke trends waarin personen met een Marokkaans klinkende naam systematisch benadeeld worden en homoseksuele stellen juist bevoordeeld worden. De Utrechtse resultaten waren echter vergelijkbaar met die van andere grote steden (G4), waar geen systematische discriminatie werd gevonden.

Deze bevindingen contrasteren met eerdere onderzoeken, zoals die van de Academie van de Stad in 2020, waarin wel systematische discriminatie werd vastgesteld tegen kandidaat-huurders met een 'buiten-Europees' klinkende naam en homoseksuele mannenstellen.

21 Verhaeghe, P. P. (2017). Liever Sandra dan Samira. Een boek over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie. Antwerpen: Uitgeverij EPO.

22 Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit.

23 Gielkens, D., Wegkamp, F. (2019) Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

24 Gielkens, D., Wegkamp, F. (2020) Onderzoeksrapport 2020: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

25 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/-10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf.

Methoden om discriminatie op de woningmarkt te onderzoeken

Het onderzoeken van discriminatie kan op verschillende manieren worden aangepakt. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen het onderzoeken van subjectieve ervaringen van discriminatie en het meten van objectieve discriminatie. In dit onderzoek naar objectieve discriminatie op de Utrechtse woningmarkt maken we gebruik van praktijktesten, vergelijkbaar met eerdere studies. Praktijktesten zijn een experimentele methode waarbij wordt onderzocht in welke mate twee of meer vrijwel identieke kandidaten ongelijk worden behandeld. Deze kandidaten kunnen bijvoorbeeld solliciteren voor een baan, reageren op een huuradvertentie of proberen een discotheek binnen te komen.

De kandidaten verschillen op zo min mogelijk relevante kenmerken, behalve op het specifieke kenmerk dat getest wordt op mogelijke discriminatie, zoals huidskleur, geslacht of seksuele geaardheid. Vervolgens wordt onderzocht of een van de kandidaten nadeliger is behandeld in vergelijking met de andere door bijvoorbeeld een werkgever, verhuurder of portier. Het uitgangspunt is dat eventuele ongelijke behandeling tussen de kandidaten te wijten is aan het te testen discriminatiekenmerk.

Het is daarom essentieel dat de twee kandidaten zo gelijk mogelijk zijn en alleen verschillen op het specifieke beschermde kenmerk, zodat eventuele verschillen in behandeling uitsluitend kunnen worden toegeschreven aan discriminatie op basis van dat kenmerk.[26]

Correspondentietesten:

- Correspondentietesten worden schriftelijk uitgevoerd met twee bijna identieke profielen. De twee profielen, het test- en het controleprofiel, verschillen alleen van elkaar op de te onderzoeken variabele, zoals naam (Nederlands klinkend versus niet-Nederlands klinkend), geslacht/gender of seksuele gerichtheid.
- Door correspondentietesten in grote aantallen uit te voeren, is het mogelijk om een systematisch patroon van discriminatie te kunnen waarnemen, waarbij dus het ene profiel anders wordt behandeld dan het andere profiel. Het gaat hier dus om feitelijk of objectief vastgestelde discriminatie.
- Discriminatie vaststellen bij één enkele aanbieder door middel van een correspondentietest is niet mogelijk: het kan namelijk voorkomen dat er sprake is van een toevallige of onbedoelde ongelijke behandeling van de profielen. Om bij een individuele aanbieder discriminatie vast te stellen zijn dus ook meerdere testen nodig om een patroon te kunnen waarnemen.
- In dit onderzoek gebruiken we correspondentietesten alleen met betrekking tot (het onderzoeken van) de kans op een uitnodiging voor een bezichtiging. Dit is echter slechts één moment binnen het proces om te komen tot een nieuwe huurder. Discriminatie kan ook daarna, in de stappen na een bezichtigingsmoment, plaatsvinden.[27, 28]

26 Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?. Sociologos, 38(1-2).

27 Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2019). 'Normale verhuurders willen normale huurders'. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur. Rotterdam: RADAR.

28 Andriessen, I. en Wittebrood. K. (2021). Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Mystery calls:

- Een mystery call is een manier om te onderzoeken in welke mate een dienstverlenende organisatie bereid is om mee te werken aan discriminatie wanneer een verhuurder daarom vraagt. Daarnaast kan je met deze methode onderzoeken welke strategieën bemiddelaars voorstellen om bepaalde (groepen) mensen uit te sluiten.
- In het geval van dit onderzoek gaat het om woningbemiddelaars die worden gebeld door een fictieve verhuurder die informatie wil inwinnen voor het verhuren van diens woning en hierbij een bepaalde groep op voorhand wil uitsluiten voor de woning. Voor deze mystery calls hebben we een acteur ingezet die zich voordeed als verhuurder.
- Bij het meebewegen met een verhuurder (oftewel een klant) kunnen ook andere zaken een rol spelen, zoals wie op dat moment de telefoon opneemt en wat diens positie is binnen het bedrijf. Ook kan het zijn dat een bemiddelaar in het gesprek meebeweegt met de vraag om de gesprekpartner aan de andere kant van de lijn niet in verlegenheid te brengen, maar in werkelijkheid niet de intentie heeft om te discrimineren.

Ethische afwegingen bij de onderzoeksmethoden

Bij het gebruik van correspondentietesten en mystery calls om discriminatie te onderzoeken, zijn er verschillende ethische bezwaren die in overweging moeten worden genomen. Een belangrijk punt is dat de deelnemende organisaties niet op de hoogte zijn van het onderzoek en geen toestemming hebben gegeven om eraan deel te nemen. Dit gebrek aan 'informed consent' is een fundamenteel ethisch probleem in zowel de academische als beleidsmatige toepassing van praktijktesten. Ook in dit onderzoek is dit niet het geval. Desondanks wordt het gebruik van deze methode vaak gerechtvaardigd met het argument dat het de enige manier is om betrouwbare informatie over discriminerend gedrag te verkrijgen. Informatie vooraf zou het onderzoek minder betrouwbaar en valide maken, aangezien dit het gedrag van subjecten zou kunnen veranderen.[29]

Een ander bezwaar is de misleiding van de betrokken actoren, zoals verhuurders, die denken dat ze te maken hebben met echte kandidaten. Hoewel deze vorm van misleiding wordt erkend, wordt het vaak gezien als een noodzakelijke prijs in de strijd tegen discriminatie. Het derde belangrijke bezwaar is dat onderzoekssubjecten geen schade mogen ondervinden van het onderzoek.[30] Dit kan gaan om de tijd en moeite die organisaties moeten investeren in het omgaan met de praktijktesten. Deze schade omvat onder andere de last van de tijdsinvestering door het beantwoorden van een e-mail of het voeren van een telefoongesprek met een fictieve klant. Deze 'last' is echter zeer relatief, zeker gezien de oververhitte woningmarkt waarbij bemiddelaars in grote getallen mensen voor een woning moeten afwijzen. Een e-mail meer of minder staat dan in het niet. Daarnaast noemen onderzoekers dat de last van de tijdsinvestering een kleine prijs is om te betalen om discriminatie te onderzoeken, wat van groot maatschappelijk belang is.[31, 32, 33]

Verder kan de schade de mogelijke nadelige gevolgen voor reputatie of juridische positie van verhuurders omvatten. Om deze bezwaren te adresseren, kan men ervoor kiezen om het aantal testen per organisatie te beperken en de testen zo kort mogelijk te houden. In lijn met academisch onderzoek wordt ervoor gekozen om verhuurders een enkele keer te testen om de overlast te minimaliseren. Ook kan de anonimiteit van de onderzochte organisaties worden gehandhaafd om nadelige gevolgen te vermijden.

29 Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?. Sociologos, 38(1-2).

30 Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. Research Ethics, pp: 1–21.

31 Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. Journal of Housing and the Built Environment, 35, pp: 703–721.

32 Banton, M. (1997). The ethics of practice-testing. Journal of Ethnic and Migration Studies, 23, pp: 413–420.

33 Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. Research Ethics, pp: 1–21.

3 Onderzoeksopzet

Voor deze monitor voeren we een nieuwe dataverzameling uit binnende gemeente Utrecht. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van correspondentietesten en mystery calls, wat overeenkomt met de eerdere monitor die is uitgevoerd. In de vorige monitor van het Verwey-Jonker Instituut[34] wordt beschreven hoe deze onderzoeksopzet verschilt van het onderzoek van de Academie van de Stad.[35] In dit hoofdstuk beschrijven wij de aanpak van de dataverzameling.

Correspondentietesten

Correspondentietesten zijn een veelgebruikte methode in onderzoek om discriminatie in verschillende markten, waaronder de woningmarkt, te meten. Deze methode omvat het herhaaldelijk verzenden van twee quasi-identieke profielen naar verhuurders of bemiddelaars om te observeren of er verschil in behandeling is op basis van kenmerken zoals etniciteit, gender of seksuele geaardheid. Bij de correspondentietesten gaat het om (een onderzoek naar) feitelijk of objectief vastgestelde discriminatie, gelet op de kans op een bezichtiging. Door alle reacties te analyseren en onderling te vergelijken, onderzoeken we in hoeverre iemands veronderstelde etnische achtergrond of seksuele oriëntatie van invloed is op diens kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging – en dus in hoeverre er sprake is van een systematisch patroon van ongelijke behandeling.

34 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/-10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf.

35 Gielkens, D., Wegkamp, F. (2020) Onderzoeksrapport 2020: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

Aantal testen

Beoogde aantal correspondentietesten en testrondes

Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de mate van discriminatie, streefden we naar 250 testen voor het profiel Marokkaans klinkende naam en 200 testen voor het profiel homoseksueel stel.[36] De testen werden verdeeld over meerdere testrondes, die elk twee weken duren. Op basis van ervaringen opgedaan tijdens de voorgaande monitors in de gemeente Utrecht verwachtten we 25 geslaagde testen per ronde per profiel uit te kunnen voeren. Daarmee zouden we na ongeveer acht testrondes de beoogde aantallen testen kunnen bereiken.

Bij het uitvoeren van de correspondentietesten merkten we echter dat er veel minder advertenties voor huurwoningen gepubliceerd werden dan we hadden verwacht. Daarnaast werden veel advertenties door dezelfde bemiddelaars aangeboden. Hierdoor konden we veel minder testen uitvoeren dan verwacht. Daarom is besloten om vanaf de vierde testronde, niet langer per testronde slechts één advertentie per bemiddelaar te selecteren, maar in plaats daarvan één advertentie per profiel per bemiddelaar. Omdat er per testronde drie profielen onderzocht worden, konden daarmee maximaal drie huurwoningen per bemiddelaar geselecteerd worden.

36 Dit aantal is in lijn met eerdere onderzoeken naar discriminatie op de verhuurmarkt op gemeentelijk niveau. Zie o.a.:
Hoogenbosch, A., Fiere, B. en Koene, M. (2021). "Alles is bespreekbaar". Discriminatie bij woningverhuur: resultaten correspondentietesten en mystery calls in Rotterdam. Rotterdam: RADAR.
Verhaeghe, P.P., Martiniello, B. en Ghekiere, A. (2020). Discriminatie door bemiddelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting. Brussel, vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
Martiniello, B., Ghekiere, A. en Verhaeghe, P.P. (2022). Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Ondanks deze aanpassing is het aantal uitgevoerde testen toch lager uitgevallen dan beoogd. De oorzaak daarvoor is het geringe aantal gepubliceerde advertenties voor huurwoningen tijdens de onderzoeksperiode. In paragraaf 4.1 gaan we nader in op de redenen voor het geringe aantal gepubliceerde advertenties. In tabel 1 is het aantal uitgevoerde testen per profiel en testronde weergegeven.

Tabel 1. Aantal uitgevoerde testen per profiel en testronde

	Marokkaanse man	Marokkaanse vrouw	Homoseksueel stel	Totaal aantal testen	Aantal bruikbare woningen
Ronde 1	6	6	7	19	22
Ronde 2	7	7	9 *	14	23
Ronde 3	0	4	4	8	12
Ronde 4	6	0	8	14	15
Ronde 5	6 *	4 *	5	5	20
Ronde 6	6	8	8	22	24
Ronde 7	8	9	8	25	26
Totaal	**33**	**34**	**40**	**107**	**142**
Streef	175	175	200	550	550

* Hoewel deze testen zijn uitgevoerd (er is succesvol op de advertenties gereageerd met zowel test-en controleprofiel), zijn ze niet in de analyses meegenomen. Dit omdat de emailadressen van deze profielen vóór het registreren van de reacties geblokkeerd en/of verwijderd zijn, waardoor de email reacties van de bemiddelaars bij deze testen niet achterhaald en geregistreerd konden worden.

Profielen

De correspondentietesten beginnen met het creëren van fictieve profielen die alleen verschillen in het kenmerk dat getest wordt op discriminatie. Bijvoorbeeld, namen die verschillende etnische achtergronden of genders signaleren worden gebruikt om deze profielen te maken. De namen worden zorgvuldig gekozen om ervoor te zorgen dat ze worden gezien als behorend tot specifieke groepen, omdat de perceptie van namen de resultaten aanzienlijk kan beïnvloeden.

Vergelijkbaar met de vorige discriminatiemonitor zijn er drie profielen onderzocht: Marokkaans klinkende mannennaam, Marokkaans klinkende vrouwennaam en stel met een homoseksuele oriëntatie. Er is gekeken of deze profielen ongelijk worden behandeld, ten opzichte van de controleprofielen van personen met een Nederlands klinkende naam en heteroseksuele stellen, als het gaat om uitgenodigd worden voor een bezichtigingsmoment van een huurwoning. De gekozen namen bij de profielen zijn gebaseerd op veel voorkomende voor- en achternamen in Marokko en Nederland. In elke ronde is er per profiel, aselect een voor- en achternaam geselecteerd.

Met de combinatie van voor- en achternaam is vervolgens via Gmail, Outlook of Yahoo een emailadres aangemaakt. Aan elk profiel is ook een telefoonnummer van Vodafone, Odido of KPN gekoppeld. Zo had elk profiel in elke ronde een unieke profielinformatie; een naam, emailadres en telefoonnummer. Met deze 'persoonsgegevens' zijn de testen vervolgens uitgevoerd.

Selectie van advertenties

Voorafgaand aan iedere ronde zijn door middel van een webscraping tool alle beschikbare woningadvertenties, verzameld, gedownload en getransformeerd naar een excelbestand. Op vergelijkbare wijze als bij de eerdere monitors zijn vervolgens alleen de woningadvertenties voor zelfstandige woningen (dus geen kamers) met een maximale huurprijs van € 2000 per maand en met de status 'te huur' geselecteerd.

Voor de huidige monitor voeren we de correspondentietesten uit via Pararius en Funda. De ervaring heeft geleerd dat het uitvoeren van correspondentietesten via andere platforms erg lastig is terwijl de meeropbrengst beperkt is. De advertenties worden namelijk op meerdere platformen tegelijkertijd geplaatst. Om overlast en onraad bij de verhuurders en bemiddelaars in Utrecht te vermijden, en om de kans op herkenning te beperken, is er in eerste instantie voor gekozen om willekeurig één advertentie per verhuurder/bemiddelaar per testronde te selecteren.

Vanaf de vierde testronde is besloten dat er meerdere advertenties van dezelfde bemiddelaar meegenomen mochten worden, mits deze verdeeld werden over de verschillende profielen in de testronde, om zo te voorkomen dat een bemiddelaar meerdere reacties binnenkreeg van hetzelfde profiel. Voor testrondes waar er twee testprofielen waren, bijvoorbeeld een profiel Marokkaanse vrouw en een profiel homoseksueel stel, werden er per bemiddelaar maximaal twee woningadvertenties meegenomen. Voor testrondes waar alle drie testprofielen meegenomen zijn, was het maximum drie woningen per aanbieder.

In de gevallen waar een bemiddelaar meer woningen aanbood dan maximaal meegenomen konden worden in de ronde, is er een willekeurige selectie gemaakt van de (twee of drie) advertenties die in de testronde meegenomen moesten worden. De overige advertenties van de desbetreffende bemiddelaar zijn niet meegenomen in de betreffende testronde .

Uitvoering van de testen

De uitvoering van de testen is bij deze monitor hetzelfde verlopen als bij de eerdere monitor. Eerst reageerden we met het testprofiel en ongeveer drie uur later reageerden we op dezelfde advertentie met het controleprofiel. Een reactie betekent dat er wordt geklikt op de button op de advertentiepagina, bedoeld om interesse te tonen in de woning en een bezichtiging van die woning in te plannen. Vervolgens is het formulier ingevuld met de profielinformatie. Het gaat dan om naam, emailadres, telefoonnummer en een kort tekstbericht waaruit de interesse voor een bezichtiging van de woning blijkt. Deze tekstberichten zijn verschillend tussen het testprofiel en het controleprofiel, maar nagenoeg identiek in lengte en taalgebruik. De tekstberichten zijn daarbij aselect toegewezen aan de verschillende profielen. In de berichten bij het profiel homoseksueel stel werd steeds verwezen naar de relatie tussen de twee namen die onderaan het tekstbericht worden genoemd; zo is bijvoorbeeld 'mijn man en ik' of 'mijn echtgenoot en ik' geschreven.

In bijlage 1 zijn voorbeelden te vinden van de berichten die we hebben verstuurd. De tekstberichten zijn altijd afgesloten met de volledige naam van het profiel, zodat de naam op drie verschillende plekken terugkwam: in het hokje met de naam, in het emailadres en in het bericht.

Verwerking van de reacties

Ook de verwerking van de reacties is hetzelfde verlopen als bij de landelijke monitor. Na het uitvoeren van de testronde (het reageren op de advertenties), werden de reacties van aanbieders (per mail, voicemail en/of per sms) tot en met tien dagen na de test bijgehouden en verwerkt. Reacties van aanbieders die via voicemail binnen zijn gekomen werden opgenomen en naar tekst getranscribeerd. Voor zowel deze reacties als de reacties die per email binnen zijn gekomen, wordt het bericht zelf, het tijdstip waarop het bericht is ontvangen en de persoon die contact heeft opgenomen, geregistreerd. Alle reacties zijn vervolgens gecodeerd aan de hand van de onderstaande elf codes (zie tabel 2 en bijlage 2). Alle toegekende codes zijn met vier ogen gecontroleerd om fouten te voorkomen en subjectiviteit tegen te gaan.

Tabel 2. Overzicht van coderingscategorieën voor reacties van aanbieders

Code	Beschrijving
1	Bezoeken zijn momenteel niet mogelijk (woning nog wel te huur, maar bezoeken zitten vol).
2	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd, geen afspraak voor een bezichtiging (dit gaat ook om vragen om te registeren op een of andere website).
3	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen, maar nog geen zekerheid of bezichtiging mogelijk is.
4	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd en uitgenodigd voor een bezichtiging.
5	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.
6	Kandidaat werd uitgenodigd om de woning te bezoeken.
7	Men wil niet aan de kandidaat verhuren.
8	De woning is niet langer te huur (reeds onder voorbehoud verhuurd of al verhuurd aan een ander).
9	Opvolgmail met info over andere panden.
10	Geen antwoord ontvangen.
11	Anders.

Analyse van de reacties

Nadat alle reacties zijn verwerkt, zijn deze geanalyseerd aan de hand van SPSS, een statistisch programma. Er is op twee manieren onderzocht of er sprake is van discriminatie: met behulp van de netto-discriminatiegraad en door te kijken naar uitnodigingskansen. Hieronder lichten we beide manieren toe.

Voor het berekenen van de *netto-discriminatiegraad* is voor elke test gekeken in hoeverre het testprofiel en/of het controleprofiel een uitnodiging voor een bezichtiging hebben gekregen. We spreken van een uitnodiging voor een bezichtiging bij reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6. Er waren dus steeds vier combinaties mogelijk:

a. Zowel testprofiel als controleprofiel is uitgenodigd voor een bezichtiging.
b. Het controleprofiel is uitgenodigd voor een bezichtiging en het testprofiel. niet (negatieve discriminatie).
c. Het testprofiel is uitgenodigd voor een bezichtiging en het controleprofiel niet (positieve discriminatie).
d. Zowel testprofiel als controleprofiel zijn niet uitgenodigd voor een bezichtiging.

De netto-discriminatiegraad is het percentage wat aangeeft in welk deel van de gevallen het testprofiel systematisch benadeeld is ten opzichte van het controleprofiel. Hierbij is geen rekening gehouden met de situatie waarbij beide profielen geen reactie kregen, omdat we daaraan geen conclusies over (on) gelijke behandeling kunnen verbinden.[37]

37 Zie hierover de aanbevelingen van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO) over hoe correspondentietesten uit te voeren.

De netto-discriminatiegraad wordt berekend aan de hand van de formule:

$$\frac{(b - c)}{(a + b + c)}$$

Na het berekenen van de netto-discriminatiegraad is aan de hand van de McNemar-toets berekend – voor de profielen Marokkaans klinkende naam en homoseksueel stel – in hoeverre de netto-discriminatiegraad statistisch significant is en of er (geen) sprake is van verschil gebaseerd op toeval. Het resultaat van deze toets wordt uitgedrukt in een x^2-waarde met bijbehorende p-waarde. Hoe dichter de p-waarde bij nul ligt, hoe groter de kans dat de netto-discriminatiegraad niet op toeval berust en dat het gaat om ongelijke behandeling van het testprofiel. Daarbij beschouwen we bij een p-waarde kleiner dan 0,05 de resultaten als significant.

Netto-discriminatiegraad en werkelijke discriminatie

Bij dit onderzoeksontwerp gaan we uit van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. We testen altijd eerst met het testprofiel en daarna met het controleprofiel. We gaan ervan uit dat het testprofiel meer kans heeft op een uitnodiging voor een bezichtigingsmoment dan het controleprofiel. Het kan namelijk zijn dat, op het tijdstip van het reageren door het testprofiel, de woning nog beschikbaar is of dat er nog plek is op de lijst voor bezichtigingen. Dat kan veranderd zijn wanneer ongeveer 3 uur later het controleprofiel reageert; dan kan de lijst vol zitten. Dit principe lijkt te passen bij de dynamiek van de huurwoningmarkt, die zich kenmerkt door krapte en waar woningen slechts voor korte duur aangeboden worden. Dit betekent wel dat de netto-discriminatiegraad die we berekenen, een onderschatting kan zijn van de werkelijke discriminatie bij de verhuur van woningen: het testprofiel zou eigenlijk een uitnodigingsvoordeel (van gemiddeld drie uur) moeten hebben ten opzichte van de het controleprofiel.[38]

38 Deze kanttekening wordt ook genoemd in Verhaeghe, P.P., Martiniello, B. en Ghekiere, A. (2020). Discriminatie door bemiddelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Daarnaast is er gekeken of er verschillen zijn in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen. De *uitnodigingskans* (of uitnodigingspercentage) is het aantal keren dat het profiel een uitnodiging ontvangt (reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6), gedeeld door het totaal aantal testen dat bij dit profiel is uitgevoerd. Daarbij is voor alle profielen met een paired samples proportions test (McNemar) gekeken of de uitnodigingskans significant verschilt tussen het testprofiel en het controleprofiel.

Met betrekking tot de uitnodigingskansen doen we tevens een aantal aanvullende analyses. We onderzoeken in hoeverre de factoren huurprijs, aantal kamers en woonoppervlakte van de betreffende huurwoning invloed hebben op de uitnodigingskansen bij personen met een Marokkaans klinkende naam en mannelijke personen met een partner van hetzelfde geslacht.

Mystery calls

Voor de mystery calls in Utrecht testen we alleen of er sprake is van discriminatie op grond van etniciteit. Om dit te testen, streven we naar een totaal van 30 tot 35 calls. Dit aantal is gebaseerd op eerder uitgevoerde mystery calls in Utrecht om discriminatie op de verhuurmarkt te testen: in 2019 werden er 34 bemiddelaars bereikt[39], in 2020 werden er 30 bemiddelaars bereikt[40], en in 2022 werden er 34 bemiddelaars bereikt. Bij een mystery call belt een persoon (in dit geval een acteur) eenmalig naar een dienstverlenende organisatie (in dit geval een woningbemiddelaar) waarbij deze persoon zich voordoet als een potentiële klant (in dit geval een verhuurder). Tijdens de call stelt de acteur de vraag of het mogelijk is om "niet te verhuren aan Marokkanen, Turken of Polen".

Uitvoering van de calls

De mystery calls voor deze gemeentelijke monitor zijn uitgevoerd door één acteur, een man, die deze mystery calls een aantal keer eerder heeft uitgevoerd. De uitvoering van de mystery calls verliep op dezelfde wijze als de voorgaande monitor, en op dezelfde wijze als in de landelijke monitor.

Ter voorbereiding van de mystery calls ontving de acteur een handleiding en een fictieve Nederlands klinkende mannennaam. Daarnaast ontving de acteur een lijst met fictieve woningen in het werkgebied van de bemiddelaar (in dit geval in de gemeente Utrecht), bestaande uit type woning, plaatsnaam, buurt en straat, en een indicatie voor de te vragen huurprijs. Ook kreeg hij een telefoonnummer en een fictief emailadres dat hij desgevraagd aan de bemiddelaar konden doorgeven.

Om uniformiteit te creëren, hebben de acteurs van de verschillende monitors gebruik gemaakt van een gespreksleidraad (zie bijlage 3). Hierin staat beschreven op welke manier zij het discriminerende verzoek moeten verwoorden tijdens het telefoongesprek. Verder kan de precieze formulering per mystery call verschillen, omdat de acteur binnen het verloop van het gesprek met bemiddelaar geloofwaardig moeten overkomen. De kern van het discriminerende verzoek blijft echter vergelijkbaar.

Selectie van de bemiddelaars

De bellijst voor de acteur is opgesteld op basis van de bemiddelaars die in 2022 op de bellijst stonden maar toen niet gebeld zijn, en een internetsearch naar bemiddelaars in Utrecht. Deze exercitie heeft geleid tot een lijst met in eerste instantie 57 bemiddelaars in de gemeente Utrecht. Met deze lijst bleek de acteur niet aan de 35 geslaagde calls te komen, dus zijn er nog zes bemiddelaars bij gezocht via de internetsearch. Uiteindelijk hebben van de 63 bemiddelaars 35 calls geleid tot resultaat. Een aantal pogingen mislukten omdat de bemiddelaar na enkele contactmomenten onbereikbaar bleek te zijn, (inmiddels) uitsluitend in verkoop bemiddelde of geen verhuurdiensten (meer) bood aan particulieren.

39 Gielkens, D., Wegkamp, F. (2019) Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

40 Gielkens, D., Wegkamp, F. (2020) Onderzoeksrapport 2020: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van deStad & Gemeente Utrecht.

Analyse van de gesprekken

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna hebben we elk gesprek gecodeerd met behulp van dezelfde codes die we hebben gebruikt in de drie landelijke monitors discriminatie bij woningverhuur, en de Utrechtse monitor van 2022 (zie tabel 3). Deze codes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek.[41] Voor de codering hebben de onderzoekers gebruik gemaakt van de analysetool Atlas.ti.

Tabel 3. Coderingscategorieën voor reacties van verhuurbemiddelaars

Code	Beschrijving
1	De categorie "geen discriminatie" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond ('buitenlanders') te discrimineren en daar ook bij bleven. Dit kan gaan om zowel een voorzichtige afwijzing als een duidelijke afwijzing.
2	De tweede categorie "discriminatie" omvat alle verhuurbemiddelaars die ermee instemden te discrimineren door mensen met een migratieachtergrond ('buitenlanders') te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere bemiddelaars gaan er in mee zonder er veel woorden aan vuil te maken en noemen niet dat het verzoek inwilligen niet mag.
3	De derde categorie "geen antwoord" omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze "dergelijke zaken" niet telefonisch wilden bespreken en dus de eigenaar uitnodigden op kantoor, of antwoordden dat ze deze dingen eerst met de baas moesten bespreken.
4	De vierde categorie "strenge selectie" bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief, of een biografie.
5	De laatste categorie "aanbieding" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Hiermee stemmen zij indirect in met het vervullen van de discriminerende vraag, ze wijzen het verzoek namelijk niet actief af. Zij stelden bijvoorbeeld voor om een lijst van huurkandidaten samen te stellen waaruit de eigenaar vervolgens een geschikte huurder kan selecteren. Deze verhuurbemiddelaars weigerden echter een lijst met alleen mensen zonder migratieachtergrond samen te stellen, maar door een lijst samen te stellen vergemakkelijken ze de mogelijke discriminatie door de eigenaar in de laatste fase van het verhuurproces.
Overig	Binnen de categorie 'overig' vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

41 Zie Versaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. Journal of Housing and the Built Environment, 35,: 703–721.

Sinds de landelijke monitor 2023 zijn de omschrijvingen van code 4 en code 5 iets aangepast ten opzichte van de originele codes in het eerdere Belgische onderzoek. Dit zodat de codes beter aansluiten bij de Nederlandse context, op basis van wat het onderzoeksteam opviel in het analyseren van de reacties. De oorspronkelijke beschrijving van code 4, gebaseerd op onderzoek uit België, legde de nadruk op de strenge selectie van verhuurbemiddelaars van huurders gebaseerd op niet-etnische criteria (zoals taalvaardigheid en gepercipieerd fatsoen) die een negatieve impact kunnen hebben op etnische minderheden. De interpretatie van de code is hetzelfde gebleven, maar dit jaar is de beschrijving aangepast. Het gaat in deze monitor om verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten, met bijvoorbeeld een focus op het schrijven van een (motivatie)brief of een biografie. Het gaat dus om informatie die niet per se nodig is voor de verhuur, en hoogstens indirect een drempel op kan werpen voor diverse etnische groepen.

Ook de beschrijving van code 5 is in 2023 iets aangepast op basis van de ervaringen van de landelijke monitor 2023. Hier is namelijk de volgende zin aan toegevoegd: De laatste categorie "aanbieding" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Deze code omvatte de keuze van de verhuurder al, alleen stond het indirect beschreven.

Deze toevoegingen zijn minimaal voor de uiteindelijke interpretatie van de codes, en deze Utrechtse monitor 2024 is dan ook nog steeds te vergelijken met de Utrechtse monitor van 2022.

Naast het toekennen van de bovenstaande zes codes hebben we een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Hierbij zijn labels toegekend aan (delen van) reacties van bemiddelaars die ofwel opvallend waren omdat zij veelvuldig voorkwamen, ofwel omdat zij tekenend waren voor de reacties binnen een bepaalde code. We hebben daarbij ook de kwalitatieve analyses van de landelijke monitors en de voorgaande Utrechtse monitor in acht genomen.

4 Resultaten correspondentietesten

In dit onderdeel beschrijven we de uitkomsten van de kwantitatieve analyses van de correspondentietesten die we wel hebben kunnen uitvoeren. Het is belangrijk om op te merken dat het lage aantal uitgevoerde testen ons beperkt in het vinden van substantiële verschillen. Hierdoor zijn de resultaten indicatief, maar bieden ze nog geen solide basis voor diepgaande conclusies. De bevindingen geven mogelijk wel inzicht in enkele mogelijke trends, die verder onderzocht kunnen worden.

Om te constateren of er sprake was van discriminatie, hebben we gekeken naar het verschil in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen. Dit verschil hebben we uitgedrukt in de netto-discriminatiegraad. Een positieve netto-discriminatiegraad betekent dat het testprofiel systematisch werd benadeeld ten opzichte van het controleprofiel, oftewel dat het testprofiel minder vaak werd uitgenodigd. Een negatieve netto-discriminatiegraad daarentegen geeft aan dat het testprofiel juist werd bevoordeeld ten opzichte van het controleprofiel. Deze graad biedt een helder beeld van eventuele ongelijke behandelingen.

Geslaagde correspondentietesten

Voor het berekenen van de netto-discriminatiegraad is enkel gebruik gemaakt van de geslaagde testen; testen waar er zowel een reactie van het testprofiel als het controleprofiel is ontvangen. Hoewel testen waar alleen het controle profiel, of alleen het testprofiel, een reactie hebben ontvangen ook het gevolg kunnen zijn van negatieve of positieve discriminatie, is dit niet te verifiëren. Deze testen zijn daarom niet meegenomen in de analyse. Van de 107 uitgevoerde correspondentietesten bleken er uiteindelijk 55 (51,4%) geslaagd te zijn.

De niet-geslaagde testen betreffen advertenties die zijn verwijderd nadat er geen reactie is ontvangen op het test- of controleprofiel of omdat beide profielen geen reactie hadden ontvangen met de code 4, 5 of 6 (zie bijlage 2). Een andere reactie kan hier bijvoorbeeld gaan om een verzoek om contact op te nemen of om meer informatie te verstrekken of een bericht dat de bezichtigingen al vol zijn of dat de woning al verhuurd is.

Geen ongelijke kansen om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging

Voor de analyse van het testprofiel met een Marokkaanse naam hebben we in totaal 37 correspondentietesten uitgevoerd, waarbij we dezelfde hoeveelheid controleprofielen met een Nederlandse naam hebben gebruikt. We hebben specifiek gekeken naar de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaanse naam ten opzichte van profielen met een Nederlandse naam. De 37 testen bestonden uit 17 testprofielen met een Marokkaanse mannennaam en 20 testprofielen met een Marokkaanse vrouwennaam. Daarnaast hebben we de uitnodigingskans van de 17 testprofielen met een Marokkaanse mannennaam vergeleken met de uitnodigingskans van controleprofielen met een Nederlandse mannennaam. Op dezelfde manier hebben we de uitnodigingskans van de 20 testprofielen met een Marokkaanse vrouwennaam vergeleken met die van de controleprofielen met een Nederlandse vrouwennaam. Tot slot hebben we 18 correspondentietesten uitgevoerd om de uitnodigingskans voor een homoseksueel stel te vergelijken met die van een heteroseksueel stel.

Allereerst is het belangrijk te vermelden dat het aantal testen te klein is om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Op basis van deze bevindingen kunnen dan ook geen harde conclusies getrokken worden. De resultaten van de correspondentietesten wijzen er niet op dat er sprake is van systematische bevoordeling of benadeling van personen met een Marokkaanse naam of homoseksuele stellen in de eerste stap van het verhuurproces.

Alle verschillen die we vonden zijn niet significant. Hierbij kan het lage aantal correspondentietesten de reden zijn voor het vinden van een niet-significant verschil. Het profiel met een Marokkaanse naam had een 3% hogere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlandse naam. Dit resulteerde in een netto-discriminatiegraad van 100%. Profielen met een Marokkaanse mannennaam hadden een 6% hogere kans om uitgenodigd worden dan controleprofielen met een Nederlandse mannennaam. Ook hier was het netto-discriminatiegraad 100%. Dit percentage wordt veroorzaakt omdat het testprofiel in één geval vaker is uitgenodigd dan het controleprofiel.

Voor testprofielen met een Marokkaanse vrouwennaam zagen we geen resultaten, omdat zowel het testprofiel als het controleprofiel niet werd uitgenodigd voor een bezichtiging. Wat betreft het homoseksuele stel vonden we ook geen aanwijzingen voor discriminatie, aangezien zij even vaak werden uitgenodigd als heteroseksuele stellen: voor zowel het testprofiel als het controleprofiel was de uitnodigingskans 11%. Het netto-discriminatiegraad was dan ook 0%. Gezien het lage aantal uitgevoerde correspondentietesten kunnen we geen betekenisvolle vergelijking maken met eerdere onderzoeken naar discriminatie op de Utrechtse woningmarkt.

Invloed van aantal kamers, huurprijs en woonoppervlakte op uitnodigingskansen
Ook hebben we middels logistische regressie bekeken of de factoren aantal kamers, huurprijs en woonoppervlakte van de woning een significant effect hebben op de uitnodigingskansen bij personen met een Marokkaans klinkende naam en mannelijke personen met een partner van hetzelfde geslacht. Ook hier gaat weer op dat we op basis van het aantal correspondentietesten geen harde conclusies kunnen trekken. In de analyses zien we geen significant effect van het aantal kamers, huurprijs en woonoppervlakte op de uitnodigingskansen. Het maakt dus niet uit hoeveel kamers een huurwoning heeft, wat de huurprijs is of wat de oppervlakte is met betrekking tot de uitnodigingskans of netto-discriminatiegraad.

Aanvullende analyses

Naast de hierboven beschreven analyses zijn er een tweetal punten die ons zijn opgevallen in de data. Deze staan hieronder beschreven.

Automatische antwoorden en verzoek om meer informatie
Opvallend is dat in de huidige monitor een aanzienlijker deel van de ontvangen mails automatische gegenereerde en/of no-reply mails waren, in vergelijking met de eerdere gemeentelijke monitor (2022).[42] Deze mails worden, zonder tussenkomst van een bemiddelaar, automatisch opgestuurd naar alle kandidaten die een reactie op een woning plaatsen.

Net als bij de eerdere landelijke monitor (2022) en de gemeentelijke monitor (2022) geldt dat aanbieders geregeld, voordat ze een bezichtiging inplannen, vragen om aanvullende informatie van de huurkandidaat (code 2). In de huidige monitor kwam dit bij het controleprofiel in 36 van de 59 reacties (61%) voor en bij het testprofiel in 31 van de 82 (37,8%) reacties voor. Echter verliep het opvragen van deze extra informatie in deze monitor vrijwel uitsluitend door middel van automatisch gegenereerde mails. Kandidaten werden gevraagd zich te registreren op de website van de bemiddelaar en/ of een profiel aan te maken. In het overgrote deel van de gevallen werd hierbij expliciet vermeld dat dit een noodzakelijke stap is en dat de kandidaat zonder de gegevens over werksituatie, inkomen, huishoudsamenstelling, huisdieren en/of gewenste huurperiode aan het profiel toe te voegen, niet in aanmerking komt voor (het bezichtigen van) de woning.

42 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/-10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf.

Ook werd er gevraagd naar minder relevante en noodzakelijke zaken om na te gaan of een huurkandidaat aan diens huurdersverplichting kan voldoen, zoals de naam van de werkgever en/of leeftijd/geboortedatum. Dit terwijl de Autoriteit Persoonsgegevens hierover stelt dat er vóór een bezichtigingsmoment niet meer opgevraagd mag worden dan een naam en contactgegevens. Zoals in de eerdere monitors ook al is benoemd nodigt het beoordelen van dit soort minder relevante informatie uit tot subjectieve oordeelvorming, waarbij bewuste en onbewuste vooroordelen een rol kunnen gaan spelen.[43] Het filteren van kandidaten op basis van objectievere criteria zoals het inkomen, zou kunnen duiden op objectievere selectiecriteria, maar sluit niet uit dat discriminatie zich later in het proces, bijvoorbeeld tijdens bezichtigingen, zal voordoen.

Omgang met AVG gevoelige informatie

Daarnaast valt op dat de bemiddelaars bij de correspondentietesten niet altijd gepast omgaan met de persoonsgegevens van potentiële huurders. Zo komt het enkele keren voor dat er in de email reactie van de bemiddelaar naar het desbetreffende profiel, ook de contactgegevens van andere potentiële kandidaten zijn doorgestuurd.

43 Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur. Rotterdam: Art.1/RADAR.

Minder huurwoningen aangeboden

Tijdens het onderzoek merkten we dat er veel minder advertenties voor huurwoningen gepubliceerd werden dan we hadden verwacht. Hierdoor was het totaal aantal testen dat we tijdens de onderzoeksperiode konden verrichten veel lager dan verwacht. Het geringe aantal huurwoningen dat tijdens de onderzoeksperiode in Utrecht werd aangeboden is waarschijnlijk een weerspiegeling van recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

Hoewel we niet beschikken over gegevens die specifiek betrekking hebben op de Utrechtse woningmarkt, blijkt uit landelijke cijfers en onderzoeken dat het aantal aangeboden huurwoningen recentelijk sterk is gedaald. Volgens Francke et al. (2024) verkopen beleggers nu meer woningen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen.[44] Netto werd in 2023 een recordaantal van 11.700 woningen door beleggers verkocht, terwijl tegelijkertijd de opkoop van woningen door beleggers niet navenant toenam. Deze verkooptrend is het sterkst voor goedkope woningen in grote steden (Francke et al, 2024). De daling van het aantal beschikbare huurwoningen is ook terug te zien in de recente huurmonitoren van Pararius.

In het eerste kwartaal van 2024 kwamen er landelijk 17.594 woningen vrij voor nieuwe huurders, wat een daling van 27,9 procent betekent in vergelijking met een jaar eerder en zelfs een daling van 38,5 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. Tegelijkertijd werden er in datzelfde kwartaal 23.384 woningen afgemeld van Pararius.[45] In het derde kwartaal van 2024 kwamen er in heel Nederland slechts 12.368 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders.[46] Dit is 37,6 procent minder in vergelijking met een jaar eerder.

44 Francke, M., L. Hans, & M. Korevaar. (2024). Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen. ESB, 109(4833), 218-221.

45 Pararius huurmonitor Q1 2024.

46 Pararius huurmonitor Q3 2024.

Daarnaast werden er in het derde kwartaal van 2024 15.794 woningen afgemeld. Per saldo betekent dit dat woningzoekenden het afgelopen kwartaal uit 3.426 minder vrije sector huurwoningen konden kiezen. Er is dus een disbalans is op de Nederlandse huurmarkt, waarbij de vraag groter is dan het aanbod. Volgens cijfers van de NVM werd in het derde kwartaal van 2024 een historisch dieptepunt bereikt, met slechts 6.000 verhuurde kale huurwoningen. Dit is een forse daling van 18,9 procent ten opzichte van dezelfde periode in 2023.[47] Deze ontwikkelingen op de (landelijke) woningmarkt maakte het moeilijker om voldoende correspondentietesten uit te voeren, aangezien er simpelweg minder verhuurwoningen beschikbaar zijn om mee te nemen in het onderzoek. Het afnemende aantal woningen dat te huur wordt aangeboden heeft de mogelijkheden voor een grootschalig onderzoek met correspondentietesten in een lokale particuliere woningmarkt aanzienlijk beperkt.

Samenvatting correspondentietesten

Van de 107 uitgevoerde correspondentietesten bleken er 55 geslaagd te zijn (51,4%). Alleen geslaagde testen – waarbij zowel het testprofiel als het controleprofiel een reactie ontvingen – zijn gebruikt om de netto-discriminatiegraad te berekenen. Niet-geslaagde testen zijn uitgesloten van de analyse, bijvoorbeeld omdat de advertentie verwijderd was of geen reactie met de juiste codes (4, 5 of 6) was ontvangen.

Vanwege het beperkte aantal testen zijn geen definitieve conclusies te trekken. Er zijn 37 correspondentietesten uitgevoerd voor testprofielen met een Marokkaanse naam en een vergelijkbaar aantal controleprofielen met een Nederlandse naam. Deze testen toonden geen significante verschillen in uitnodigingskansen tussen profielen met een Marokkaanse of Nederlandse naam. Testprofielen met een Marokkaanse mannennaam hadden een iets hogere kans (3%) om uitgenodigd te worden, maar dit verschil was niet significant.

Ook bij homoseksuele stellen was er geen aanwijzing voor ongelijke behandeling, met een uitnodigingskans van 11% voor zowel het test- als het controleprofiel. Verder zijn er geen aanwijzingen dat het aantal kamers, de huurprijs, en het woonoppervlak geen rol speelden in de uitnodigingskans of netto-discriminatiegraad.

Vergeleken met de gemeentelijke monitor van 2022 is het aandeel automatisch gegenereerde antwoorden en no-reply mails toegenomen. In 61% van de reacties op het controleprofiel en 37,8% op het testprofiel werd om aanvullende informatie gevraagd via automatisch gegenereerde berichten. Kandidaten moeten zich vaak registreren en extra informatie geven over hun werkgever of geboortedatum, wat volgens de Autoriteit Persoonsgegevens eigenlijk pas later mag worden opgevraagd. Dit vroegtijdig vragen om minder relevante informatie kan leiden tot subjectieve beoordeling en mogelijk discriminatie. In sommige reacties zijn ook de contactgegevens van andere huurkandidaten gedeeld, wat niet in lijn is met de AVG-richtlijnen. Dit onzorgvuldige gebruik van persoonsgegevens kan een risico vormen voor de privacy van kandidaten.

47 Opnieuw dieptepunt in verhuurtransacties, huurprijs stijgt bijna 7 procent op jaarbasis | NVM.

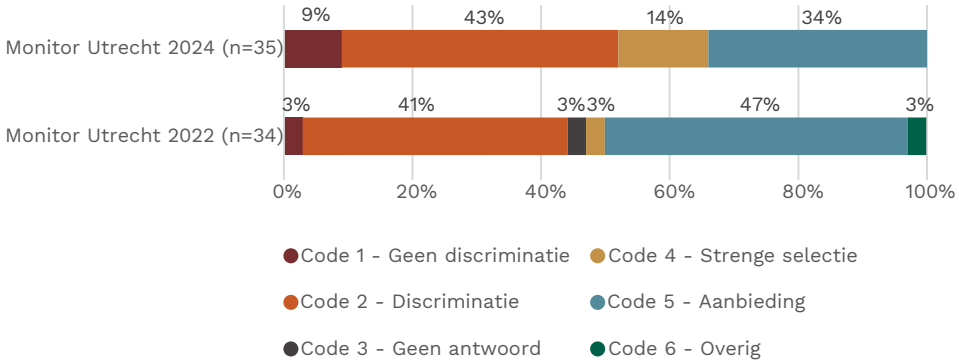
5 Resultaten mystery calls

Voor deze gemeentelijke monitor voerde een acteur bij 35 bemiddelaars een mystery call uit. De acteur die zich voordeed als een potentiële verhuurder, stelde een discriminerend verzoek aan de verhuurbemiddelaar voor. Dit hoofdstuk geeft eerst een overzicht van de kwantitatieve resultaten van de reacties die bemiddelaars gaven op het discriminerende verzoek. Daarna volgt een paragraaf met de uitkomsten op basis van een kwalitatieve analyse van de reacties.

Kwantitatieve analyse

In figuur 1 geven we weer in hoeverre bemiddelaars bereid bleken om mee te werken aan het discriminerende verzoek van de acteur, de fictieve verhuurder. Voor een uitgebreide beschrijving van de codes, zie paragraaf 3.2.3.

Figuur 1. Uitkomsten mystery calls: verdeling van de reacties over de codes in vergelijking met de monitor Utrecht 2022



De bovenste balk laat de resultaten zien van de mystery calls die we voor de huidige monitor voor de gemeente Utrecht hebben uitgevoerd. Van de 35 bemiddelaars die we hebben gebeld, waren er slechts drie (9%) die duidelijk in de reactie aangeeft niet mee te willen werken aan het discriminerende verzoek (code 1: geen discriminatie), en ook bij die afwijzing bleef. Daarentegen zijn vijftien bemiddelaars (43%) wél bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek (code 2: discriminatie). Vijf bemiddelaars noemden te selecteren op andere criteria die mogelijk discriminatoir uit kunnen pakken, zoals het moeten schrijven van een (motivatie)brief of introductie, of het moeten zijn van een 'nette' huurder die zich 'goed' presenteert.

Een groot deel van de reacties valt onder code 5 'aanbieding'. Deze vijftien bemiddelaars (34%) noemen dat het discriminerende verzoek eigenlijk niet mag, of dat ze er niet in mee willen gaan, maar verzekeren de verhuurder wel dat zij uiteindelijk de keuze maken welke huurder er in hun woning komt. Zij geven hiermee de verhuurder alle ruimte om zijn discriminerende eis uit te voeren. Er vallen geen gesprekken onder code 3 'geen antwoord'.

Vergelijking met de vorige monitor Utrecht 2022

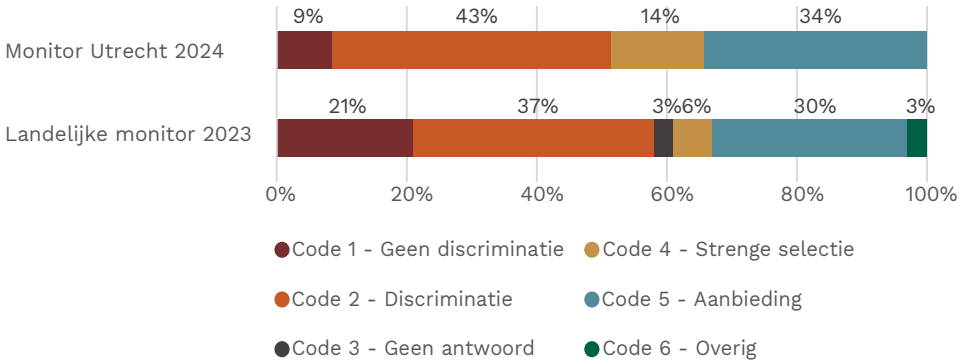
In figuur 1 is de vergelijking van de resultaten te zien met de Monitor Utrecht 2022. Uit beide jaren komt een soortgelijk beeld uit naar voren.

- Het aantal gesprekken met bemiddelaars die in code 1 (geen discriminatie) valt is groter in 2024 dan in 2022 (drie in 2024, één in 2022).
- In 2022 was een groter deel van de gesprekken gecategoriseerd als code 5 (aanbieding). In 2024 is een groter deel van de gesprekken gecategoriseerd als code 4 (strenge selectie). In principe is dit niet een erg veelzeggend verschil, aangezien beide codes neerkomen op het faciliteren van het discriminerende verzoek van de verhuurder.

Vergelijking met landelijke monitor

In figuur 2 is de vergelijking van de resultaten te zien met de landelijke monitor uit 2023. Net als in de monitor Utrecht van 2022 zien we in Utrecht een ander beeld dan in de landelijke monitor.

Figuur 2. Uitkomsten mystery calls: verdeling van de reacties over de codes in vergelijking met de landelijke monitor 2023



- In vergelijking met de landelijke monitor 2023 (21%) zijn er in deze gemeentelijke monitor aanzienlijk minder reacties die onder code 1 'geen discriminatie' vallen (9%). In de monitor van Utrecht in 2022 was een soortgelijk verschil op te merken.
- Het aandeel bemiddelaars dat bereid is om mee te werken aan het discriminerende verzoek, is bij deze gemeentelijke monitor (43%) hoger dan bij de landelijke monitor 2023 (37%).
- Het percentage van de reacties met code 4 'strenge selectie' is bij deze gemeentelijke monitor (14%) hoger dan bij de landelijke monitor (6%). Omdat dit bij de gemeentelijke monitor echter om kleine aantallen gaat, is dit verschil te verwaarlozen.
- Voor code 5 'aanbieding' ligt het percentage van deze gemeentelijke monitor (34%) hoger dan bij de landelijke monitor (30%). Dit verschil is vanwege de kleine aantallen in de gemeentelijke monitor niet voldoende om een conclusie te kunnen trekken.

Met 35 mystery calls gaat het om een laag aantal waarnemingen, waarbij we geen vergelijking met de landelijke monitor kunnen maken met behulp van statistische analyses. De verschillen in resultaten kunnen gebaseerd zijn op toeval. Wel valt op dat in Utrecht aanzienlijk minder reacties onder code 1 (geen discriminatie) vallen.

Vergelijking met de onderzoeken van Academie van de Stad

In 2019 en 2020 voerde Academie van de Stad ook mystery calls uit.[48,49] Hierbij werd onderzocht in hoeverre woningbemiddelaars ingingen op het verzoek om de beschikbare woonruimte niet te verhuren aan mensen met een niet-Nederlandse achtergrond, met een niet-heteroseksuele gerichtheid of met een fysieke beperking.

In het huidige onderzoek hebben we ons echter alleen gericht op de bereidheid van bemiddelaars om mensen met een niet-Nederlandse achtergrond uit te sluiten. Daarom vergelijken we hieronder enkel de resultaten voor deze groep (discriminatie op basis van etniciteit). Het is wel belangrijk op te merken dat de aantallen erg laag zijn, wat de vergelijking bemoeilijkt en het trekken van conclusies uitdagend maakt. Bovendien zijn er in het onderzoek van Academie van de Stad net andere codes toegepast.

48 Gielkens, D. en Wegkamp, F. (2019). Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad/Gemeente Utrecht.

49 Gielkens, D. en Wegkamp, F. (2020). Onderzoeksrapport 2020: Discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad/Gemeente Utrecht.

Tabel 4. Vergelijking van Reacties van Woningbemiddelaars op Discriminerende Verzoeken (2019-2024)

Reactie	2019	2020	2024[50]
Natuurlijk, geen probleem (onderzoek 2022: code 2)	11	2	15
Het mag eigenlijk niet maar... (onderzoek 2022: code 2)	5	6	(7)[51]
Keuze van de verhuurder (onderzoek 2022: code 5)	0	0	12
Daar kunnen we niet aan meewerken (onderzoek 2022: code 1)	1	2	3
Andere reactie (onderzoek 2022: code 3, 4 en 6)	2	0	5
Hadden het onderzoek door	0	0	0
Totaal	**19**	**10**	**35**

In 2019 voerden de onderzoekers negentien mystery calls uit. In 2020 zijn er tien mystery calls gedaan in de categorie mensen met een niet-Nederlandse achtergrond. In 2020 waren er twee die aangaven niet mee te willen werken aan het discriminerende verzoek.

De overige acht bemiddelaars vonden het verzoek van de fictieve verhuurder 'geen probleem' of gaven aan 'het mag eigenlijk niet, maar...'. De onderzoekers maken in 2020 de vergelijking met het onderzoek uit 2019, toen meer dan de helft het verzoek 'geen probleem' vond. De onderzoekers trekken in hun rapport dan ook de conclusie dat in 2020 de bemiddelaars beter op de hoogte zijn van wetgeving omtrent het verbod op discriminatie, maar dat dit niet betekent dat zij minder bereid zijn om mee te werken aan discriminatie wanneer een verhuurder daarom vraagt. De aantallen van de mystery calls in 2019 en 2020 zijn echter erg laag, waardoor deze conclusies lastig te stellen zijn. Ook in het huidige onderzoek lijken bemiddelaars weer meer bewust te zijn van het discriminerende verzoek. Ondanks dat weigert maar 9% nadrukkelijk het discriminerende verzoek.

50 Omdat de antwoordcategorieën tussen de onderzoeken verschillen, geeft deze tabel slechts een inschatting weer van de aantallen onder de verschillende antwoordcategorieën.

51 De haakjes betekenen dat de aantallen niet meetellen in het totaal. Deze aantallen zitten verwerkt in andere antwoordcategorieën.

Kwalitatieve analyse

In deze paragraaf beschrijven we de resultaten uit de kwalitatieve analyse van de reacties van bemiddelaars op het discriminerende verzoek tijdens de mystery calls.

Algemene analyses

Bewustzijn van discriminatie lijkt te zijn gestegen

Bij 19 van de 35 reacties benoemen bemiddelaars expliciet dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat dat niet mag. Dit gaat over zowel de bemiddelaars die het discriminerende verzoek afkeuren, als degenen die ermee instemmen. Hierin worden woorden als 'discriminatie', 'racisme' of 'discrimineren' gebruikt. Ook worden termen zoals 'profileren', 'selecteren op afkomst' en 'van tevoren uitsluiten op afkomst' gebruikt.

Expats

In acht reacties stellen bemiddelaars dat ook expats potentiële (goede) huurders van de woning kunnen zijn. Zij benadrukken hierbij dat expats vaak na een bepaalde tijd weer vertrekken, en dat dit een goede oplossing is voor het niet meer kunnen uitgeven van tijdelijke contracten. Ook benadrukken de bemiddelaars dat expats goede huurders zijn met een hoog salaris.

Geruststellen over de risico's

In 21 van de 35 gesprekken proberen de bemiddelaars de verhuurder nadat hij zijn zorgen heeft uitgesproken over het verhuren de verhuurder gerust te stellen over de risico's. Dit doen zij door bijvoorbeeld aan te geven dat ze de kandidaten vragen een (motivatie)brief te schrijven (5 bemiddelaars zeggen dit), één bemiddelaar geeft aan met de werkgever van de kandidaten te bellen om te controleren of de kandidaat er echt werkt, drie bemiddelaars noemen het inzetten van een bepaalde borg als risicomaatregel, één bemiddelaar zegt een schoonmaakdienst in te kunnen zetten na oplevering van het appartement, één bemiddelaar controleert de social media van kandidaten, en zes bemiddelaars benoemen expliciet hun strenge selectieprocedure om de verhuurder gerust te stellen. Ook noemen acht bemiddelaars dat zij veel ervaring hebben met het verhuren van woningen.

Subjectieve, vage criteria worden vaak genoemd

In zeven gevallen noemt de bemiddelaar dat de verhuurder een 'goed gevoel' moet hebben bij een bepaalde kandidaat, en dat op basis daarvan een selectie of keuze gemaakt kan worden. Vier bemiddelaars noemen dat een huurder goed moet passen bij het huis of de wijk. Vijf bemiddelaars noemen dat het belangrijk is om als verhuurder een potentiële huurder even 'in de ogen gekeken' te hebben, 'even gezien' te hebben of 'even de hand te hebben geschud'. Eén bemiddelaar benoemt dat de nieuwe regels en wetten rondom verhuurderschap ervoor zorgen dat zij haar werk niet meer op haar onderbuikgevoel kan uitoefenen:

> *Maar nu zijn er ook hele andere regels van Hugo de Jonge waar we rekening mee moeten houden, dat is wel pittig. Dat maakt de verhuur een stuk anders en kan je eigenlijk niet meer op je onderbuikgevoel afgaan. Ik noemde dat altijd een beetje op je boerenfluitjes, maar dat gaat niet meer.*
> *U47*

Dergelijk criteria kunnen leiden tot het uitsluiten van bepaalde kandidaten, omdat (onbewuste) vooroordelen van de bemiddelaar of verhuurder een rol (kunnen) spelen bij het ervaren van 'een goed gevoel' bij een kandidaat.

Normaliseren en bagatelliseren

In vier gevallen normaliseren bemiddelaars het discriminerende verzoek door het verzoek klein te maken en te zeggen 'dat mag eigenlijk/officieel niet'. In vijf andere gevallen normaliseren bemiddelaars het discriminerende verzoek door helemaal niet te zeggen dat het niet kan of dat het discriminatie is. Daarnaast stellen twee bemiddelaars in hun reactie op het discriminerende verzoek dat er ook geselecteerd kan worden op 'huisdieren of woningdelers'. Daarmee zou er een parallel getrokken kunnen worden tussen uitsluiten op afkomst en andere toegestane selectiecriteria. Bij deze voorbeelden wordt er geen norm gesteld dat discriminatie verkeerd en verboden is.

Stereotypes

In de gesprekken laten bemiddelaars in negen gevallen zien dat ze stereotiepe beelden hebben van bepaalde groepen in Nederland. Zo noemen bemiddelaars dat mensen uit India met veel kruiden koken, en dat er zowel 'hoogopgeleide Turken' zijn als 'de gewone':

> *Maar bijv Indiërs dan zit je altijd met het koken en de kruiden, die leven anders. En Turken, ja je hebt hele hoge opgeleide, die zijn echt prima, universitair geschoold. Maar je hebt ook gewoon een beetje, ja de 'gewone'... Maarja je zit wel in de vrije sector dus ik kan me niet voorstellen dat ze het dan kunnen betalen. Dus ja, je zit ook in de hogere sector he...*
> *U37*

Een andere bemiddelaar noemt dat hij "Turken kent die netter zijn dan sommige Nederlanders" (U41). Ook noemt één van de bemiddelaars dat ze uit ervaring weten welke huurders goed zijn: "En we weten ook uit ervaring welke huurders wel goed zijn en welke minder zijn." (U35).

Privacy van kandidaten

Zes bemiddelaars geven expliciet aan dat zij voorafgaand aan het uitnodigen van kandidaten voor een bezichtiging al documenten zoals werkgeversverklaringen, of documenten van de inkomsten opvragen bij kandidaten. Dit mag volgens de AVG niet. Een bemiddelaar mag alleen aanvullende gegevens zoals loonstroken of werkgeversverklaringen opvragen indien de potentiële huurder (waarschijnlijk) een huurovereenkomst gaat tekenen.[52] Zo zegt een bemiddelaar:

> *Wij vragen van tevoren al documenten op. En dat is eigenlijk omdat als we een woning online zetten, dan krijgen we daar zoveel reacties op dat we door middel van die documenten van tevoren al een beetje kunnen kijken wie voor die woning geschikt zou kunnen zijn, wie het kunnen betalen, zodat je daar vast een selectie in maakt. En aan de hand daarvan kunnen we bezichtigingen inplannen.*
> *U11*

Zoals eerder gezegd noemt één bemiddelaar dat hij de social media van kandidaten bekijkt:

> *Ik doe veel meer checks he, haha. Ik ga best wel veel erin. Ik ga kijken wat ze doen op Facebook, ik ga kijken welke vrienden ze hebben. Zulke dingen doe ik wel gewoon. En tot nu toe, ik doe het inmiddels al 20 jaar, heb ik nooit een niet-betalende klant gehad.*
> *U41*

Een andere bemiddelaar geeft aan dat zij informatie krijgen van 'onze eigen kringen van collega-bemiddelaars' over kandidaten. Hierbij ontvangen zij vaak een foto van de persoon, wat voor werk ze doen, wat ze doen in hun vrije tijd en wat ze verdienen. Het is opmerkelijk dat deze informatie onderling onder bemiddelaars gedeeld wordt.

Kleinere kansen voor huurders

Bemiddelaars noemen in 26 van de 35 gesprekken dat er nieuwe regels zijn ingegaan waar verhuurders zich aan moeten houden. Twee van deze bemiddelaars raden de verhuurder aan om de woning te gaan verkopen:

> *Als je gaat samenwonen, gewoon je overwaarde pakken, ga verkopen. Want je weet niet wanneer je weer bij je appartement kan. Plus je kunt nu maximaal cashen voor dat type appartement. Dus die onzekerheden qua verhuur zijn nu gewoon te groot. Plus je gaat gewoon niet kunnen krijgen met verhuur wat je anders had gekregen.*
> *U08*

Bovendien noemen 34 van de 35 bemiddelaars dat zij een uitgebreide check doen van huurders. Bemiddelaars noemen dat ze checken op huurdersverklaringen, arbeidsovereenkomsten, ID-check, inkomenssituatie, motivatiebrieven, NVM-woontoets, waar iemand vandaan komt, of iemand een nette huurder is en dat ze checken op bankafschriften. Deze uitgebreide check wordt gedaan om 'goede' huurders uit te kiezen. Bemiddelaars noemen dat dit nu extra belangrijk is, omdat er in principe geen tijdelijke contracten meer gegeven mogen worden.

Bij deze antwoorden van bemiddelaars is het de vraag of dit bij potentiële verhuurders niet ontmoedigend werkt om hun woning te verhuren. Mogelijk dragen deze reacties bij aan de geneigdheid van woningbezitters om hun woning te gaan verkopen in plaats van te verhuren.

52 Autoriteit Persoonsgegevens (z.d.). Gegevens over uw inkomen opvragen. Verkregen via https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/themas/financien/inkomen-en-kredietwaardigheid/gegevens-over-uw-inkomen-opvragen.

Opvallend is daarnaast dat in de landelijke monitor van 2023 een aantal keer het argument aangehaald werd dat het discriminerende verzoek 'martkttechnisch' niet handig is omdat dit het aantal potentiële huurders verkleint. Dit argument is in deze Utrechtse monitor niet aangehaald. De verhuurbemiddelaars benoemen juist dat de verhuurmarkt qua aanbod van potentiële huurders erg gunstig is voor de verhuurder en dat er genoeg kandidaten gevonden zullen worden:

> *Een voordeel aan de markt nu is dat je een flinke aanwas aan potentiële klanten krijgt. Dus je kunt zelf kiezen, en dan kun je daar je eigen keuze op los laten, dan heb ik daar verder geen oordeel over zelf. Als je keuze te verantwoorden is dan kun jij kiezen met welke partij je zaken wil doen.*
> *U7*

Analyses bij code 1 – geen discriminatie (9% van alle mystery calls)

Drie van de vijfendertig gesprekken vallen onder code 1 'geen discriminatie', wat 9% van het geheel is.

Duidelijke afwijzing
Eén van hen geeft een duidelijke afwijzing van het discriminerende verzoek. Deze bemiddelaar benoemt expliciet dat het verzoek racistisch is:

> *Uuh. Nee. En eigenlijk, als dat een wens is, dan moeten we eigenlijk ook gelijk aangeven dat we die opdracht niet kunnen doen want dat is eigenlijk gewoon racisme. Dus dat kan écht niet. We kunnen absoluut niet op afkomst gaan afwijzen, nee zeker niet.*
> *U2*

Voorzichtige afwijzing
Twee bemiddelaars wijzen het discriminerende verzoek voorzichtig af**.** Zij benoemen dat ze niet in kunnen gaan op het discriminerende verzoek en blijven bij hun stuk, maar zijn wat voorzichtiger in hun bewoording:

> *Nee in principe niet. We kunnen niet op basis van een afkomst dat doen. We kunnen niet hun van tevoren uitsluiten.*
> *U14*

> *Nee dat kan niet. Nee we kunnen wel op inkomen, gezinssamenstelling, stel of iemand alleen, maar niet selecteren op afkomst. En geen huisdieren kan ook, kinderen dan vullen ze allemaal in hun profiel. Maar we kunnen niet profielen weigeren op hun afkomst.*
> *U34*

Deze laatste antwoorden onderscheiden zich van code 4 en code 5 omdat ze blijven bij de afwijzing van het discriminerende verzoek, en aan hun antwoord niet toevoegen dat de keuze uiteindelijk bij de verhuurder ligt (zoals bijvoorbeeld bij code 5).

Analyses bij code 2 – discriminatie (43% van de mystery calls)

In vijftien van de vijfendertig gevallen gaan bemiddelaars mee in het discriminerende verzoek, dit is 43% van het geheel. Onder deze code vallen de antwoorden die echt instemmen op het discriminerende verzoek door bijvoorbeeld 'ja zeker' te zeggen, 'ja dat kan' of 'dat mag je inderdaad vragen'. Code 2 'discriminatie' is onder te verdelen in een aantal subcategorieën.

Mag niet, doen we wel

Van de bemiddelaars die zich bereid tonen om mee te werken aan het discriminerende verzoek, geven zeven bemiddelaars een antwoord in de trant van 'dat mag niet, maar we doen het wel', of 'officieel mag dat niet, niet openlijk, maar we doen het wel':

> *Dat mag je officieus tegen mij zeggen, maar officieel mag je dat niet meer zeggen hè, haha.*
> *U30*

> *Ja, ja. Dat kun je ook gewoon volmondig tegen mij zeggen. Ik heb daar geen problemen mee. Mag natuurlijk niet officieel maar daar kunnen we natuurlijk wel gewoon een beetje op sturen.*
> *U51*

Tactieken

Zes van de vijftien bemiddelaars die vallen onder code 2 gaan mee in het discriminerende verzoek en benoemen direct tactieken die ze dan toe kunnen passen. Zo benoemen ze dat ze bepaalde mensen vooraf al niet zullen selecteren, of dat ze geen reden op hoeven te geven waarop verhuurders een huurder selecteren:

> *Zeker zeker zeker. Ik mag niet in de advertentietekst zetten; geen Polen toegestaan, want dan krijgen wij boetes haha. Snap je. Maar dat kunnen we natuurlijk aan de voorkant al filteren wie wel en wie niet*
> *U53*

Ook noemen bemiddelaars dat het mogelijk is om de potentiële huurders te vragen om in het echt af te spreken zodat de verhuurders de kandidaten kunnen zien en daar zelf een beslissing over kunnen nemen:

> *Ja hoor zeker. (...) Maar wat wij doen is we zetten het op internet, en dan krijgen we reacties, dan krijgen ze een hele vragenlijst. En mensen met slechte bedoelingen vullen die vragenlijst nog niet eens in. Dus dan krijgen we een goed beeld van de kandidaten en als wij denken dat ze geschikt zijn voor de woning nodigen we die mensen pas uit. Meestal tien mensen uit om te komen kijken, van de tien nog zes interesse. En van die zes mensen sturen we de profielen door. En dan kun je met één of twee kennismaken waar je het beste gevoel bij hebt. En als je er geen goed gevoel bij hebt dan ga je met de volgende kennismaken.*
> *U56*

Niet veel woorden aan vuil maken

Twee bemiddelaars gaan mee in het discriminerende verzoek zonder er veel woorden aan vuil te maken. Zij benoemen ook niet dat het niet mag of dat het om discriminatie gaat. Zo zegt een bemiddelaar in eerste instantie aarzelend dat verhuurders een voorkeur aan kunnen geven waar de bemiddelaar rekening mee moet houden:

> *Uuh.. je zou wel een voorkeur kunnen aangeven waar we rekening mee kunnen houden, maar het ligt eraan wat erop afkomt.*
> *U12*

Analyses bij code 4 – strenge selectie (14% van de mystery calls)

Bij vijf van de 35 reacties wordt er niet ingestemd op het discriminerende verzoek, maar wordt een selectie gemaakt op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten. Dit gebeurt dus in 14% van de mystery calls. De antwoorden zijn wederom onder te verdelen in subcategorieën. Als antwoord op de discriminerende vraag werden in eerdere monitors het selecteren van een 'nette huurder', of een huurder die zich 'goed presenteert' benoemd. Ook werd als antwoord gegeven dat de bemiddelaar de mogelijk huurders vraagt om het schrijven van een (motivatie)brief. In de gesprekken voor deze monitor zijn deze zaken wel benoemd in de gesprekken, maar al voorafgaand aan de discriminerende vraag, en niet als antwoord op de discriminerende vraag.

Andere selectiecriteria noemen

In drie van de reacties van code 4 noemen bemiddelaars andere selectiecriteria die indirect potentiële, niet-Nederlandse huurders kan uitsluiten. Bemiddelaars geven als antwoord op de discriminerende vraag dat ze een strenge screening doen. Eén bemiddelaar benoemt bijvoorbeeld dat ze gaan kijken wat de betalingsmoraal is van een potentiële huurder:

> *Maar wat wij wel doen is, dat we wel achter de schermen gaan controleren of ze een juist paspoort hebben, of dat ze voldoende inkomen hebben, of ze de borg kunnen betalen, wat hun betalingsmoraal is. Dat gaan we van tevoren screenen voordat we überhaupt in overleg met jou de woning gunnen. U33*

Een andere bemiddelaar noemt een aantal vooroordelen over verschillende groepen mensen waarop hij bekijkt of een potentiële huurder "in zijn profiel past":

> *Nou dat doe ik niet. Dat uuh... daar maak ik geen onderscheid in. Maar wat ik wel doe is of diegene die ik voor me heb of die in mijn profiel past. En dat kan een Turks iemand zijn, want die zijn ook heel netjes. Ik ken Turken die netter zijn dan sommige Nederlanders, die ken ik. Dus dat is alleen... Dat heb ik in een paar vraagstellingen heb ik dat heel snel door. En dat komt omdat ik gewoon weet hoe Turken leven en hoe ze zijn. En Polen ook. Polen heb ik iets minder ervaring mee. Die vallen in veel gevallen af, omdat vaak zijn de documenten niet goed. Op het moment dat de documenten niet goed zijn, ik accepteer geen kopieën. Dus als ze bij een bedrijf werken dan bel ik die gewoon op, om te vragen of het klopt. Zonder diegene in diskrediet te krijgen. Maar ik zal nooit, ik maak daar geen onderscheid in. Ik heb bijvoorbeeld eentje verhuurd aan een Arubaan, een Arubaanse jongen. Hoe heb ik die gecontroleerd, nou dan kijk ik naar hoe z'n ouders zijn, waar ze wonen, onder welke omstandigheden ze wonen. Dus ik ga vrij ver in het controleren. Ik ga veel verder dan systemen doen. Systemen maken geen onderscheid in etniciteiten, op basis van de documenten is het groen licht. En bij mij is het oké groen licht op basis van de documenten maar dan moet ik nog even kijken of je dan wel te vertrouwen bent. U41.*

Opmerkelijk hierin is dat de bemiddelaar verder gaat dan alleen het controleren van een inkomensverklaring of een salarisstrook. Deze bemiddelaar belt de werkgevers van potentiële huurders op om na te gaan of dit overeenkomt met wat de potentiële huurder heeft opgegeven. Bovendien bekijkt deze bemiddelaar ook waar de ouders wonen van een potentiële huurder en in welke omstandigheden zij wonen. De vraag is of dit nog past binnen de Zorgplicht[53] van bemiddelaars, waarin zij moeten onderzoeken en beoordelen of een mogelijke huurder alle verplichtingen uit de huurovereenkomst kan nakomen.

53 Zie: https://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/themas/financien/inkomen-en-kredietwaardigheid/gegevens-over-uw-inkomen-opvragen.

De verhuurbemiddelaar mag namelijk alleen gegevens vragen die noodzakelijk zijn om te beoordelen of een kandidaat de huur kan betalen. Ook is de vraag of, als een bemiddelaar voorafgaand aan de controle deze vooroordelen al heeft over verschillende etnische groepen, alle potentiële huurders op dezelfde manier gecontroleerd worden.

De mogelijkheid van 'gunning' noemen als reden voor afwijzen huurder
Zoals eerder benoemd in het juridisch kader moeten verhuurders vanaf 1 januari 2024 hun selectieprocedure schriftelijk vast te leggen, openbaar te maken, en ze moeten kunnen uitleggen waarom een kandidaat-huurder is afgewezen, om mogelijke discriminatie te voorkomen. Opmerkelijk is dat in twee van de vijf reacties die onder code 4 vallen genoemd wordt dat verhuurders in dit proces alsnog kunnen aangeven dat ze hun keuze voor een huurder baseren op 'gunning':

> *En als je zegt ik selecteer een huurder op basis van een inkomenseis, een vast contract en het niet hebben van een huisdier, dan kan dat een Nederlander, een Pool of een Turk zijn. Heb je dan van alle drie de landen een kijker die allemaal aan die eisen voldoen, dan heb je nog het recht van 'gunning' als verhuurder. Dan zeg je; ik verhuur het aan Jantje en Klaasje want hun verhaal spreekt mij het meeste aan.*
> *U32*

> *We zetten er gewoon bij dat het op basis van gunning gaat.*
> *U63*

Op deze manier adviseren de bemiddelaars dus de verhuurder om zich alsnog in een bocht te wringen om te kunnen discrimineren, ondanks de regel die op 1 januari 2024 in is gegaan dat het selectieproces eerlijker en transparanter moet verlopen.

Analyses bij code 5 – aanbieding (34% van de mystery calls)

12 van de 35 gesprekken vallen onder code 5 'aanbieding', oftewel 34% van de mystery calls. De bemiddelaars gaan niet direct akkoord met het discriminerende verzoek, maar benadrukken nadrukkelijk dat de verhuurder als eigenaar van de woning degene is die uiteindelijk de beslissing neemt voor een huurder. De bemiddelaars benadrukken zelf niet te (mogen) discrimineren of uitsluiten op afkomst, maar tegelijkertijd geven ze de potentiële verhuurder alle ruimte om te discrimineren bij de selectie van een huurder. Er wordt geen duidelijke norm gesteld dat ook als de verhuurder discrimineert in de selectie van een huurder dat dat verboden en verkeerd is:

> *Ik sluit niks op voorhand uit, we laten iedereen sowieso binnen komen. Ongeacht waar je vandaan komt. Wij zullen iedereen ook onafhankelijk van afkomst gaan screenen. En jij bent uiteindelijk degene die aan hand van de stukken die wij naar jou communiceren degene die bepaalt wie erin gaat komen. Maar wij sluiten op voorhand niks uit, nee.*
> *U8*

> *Ja wij mogen daar natuurlijk niet echt, ja hoe zeg je dat, verschil in maken. Onderscheid in maken. Maar uiteindelijk bent u degene die de huurder kiest, dus u kunt dat altijd voorkomen. Uiteindelijk bepaalt u altijd wie er in de woning komt. Maar vooraf, daar mogen wij geen onderscheid in maken. Als mensen geschikt zijn als verhuurder dan kunnen we ze natuurlijk niet weigeren voor een bezichtiging.*
> *U11*

> *Uuuh... dat is een ethische vraag. Ik mag niet zeggen; geen Pool, of geen Turk of Afghaan. Maar uhm, wat ik doe; ik geef een overzicht van de huurders, en dan mag je zelf een keuze maken wie je graag als huurder wil. Jullie bepalen wie jullie huurder wordt, ik niet. Je moet echt naar de kwaliteit van de huurder kijken.*
> *U36*

Een enkele bemiddelaar benoemt dat ook een verhuurder niet mag discrimineren, maar geeft vervolgens wel aan dat de keuze alsnog bij de verhuurder ligt:

> *Nou u mag niet discrimineren in Nederland. Dus in theorie mag je dat niet aangeven, maar er zijn natuurlijk meerdere mensen die reageren en uiteindelijk kiest u zelf aan wie u wil verhuren. Jullie beslissen.*
> *U62*

> *Nee, nee dat mag niet. Je mag volgens de wet niet discrimineren, dus iedereen is welkom zo moet je het eigenlijk zien. (...) En u zei net Turken en Polen, en je hebt verschillende bevolkingsgroepen, en je hebt goede en minder goede ervaringen. En je kunt niet iedereen over één kamp scheren, dus je moet naar de persoon kijken van hoe komt deze persoon op mij over, want het gaat ook heel vaak goed he. Dus daar kijken we wel anders naar. Maar jij beslist uiteindelijk over de huurder.*
> *U59*

Samenvatting mystery calls

Eén acteur heeft 35 geslaagde mystery calls uitgevoerd onder verschillende verhuurbemiddelaars die werkzaam zijn in Utrecht. Bij 9% van deze mystery calls weigerde de verhuurbemiddelaar nadrukkelijk om mee te werken aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder.

De meerderheid gaat echter mee in het discriminerende verzoek, 43% doet dit expliciet. In 34% van de gesprekken benadrukt de bemiddelaar de keuzevrijheid van de verhuurder en wordt het verzoek niet volledig afgewezen. Hiermee geven zij de verhuurder ruimte om te discrimineren. Aangezien de bemiddelaars er niet actief tegen ingaan, werken ze op deze manier impliciet toch mee aan het discriminerende verzoek. Van de gesproken verhuurbemiddelaars hanteert 14% een strenge selectie, die indirect mensen met een migratieachtergrond kan benadelen.

Dit betekent dat 91% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Dit normaliseert de ongelijke behandeling van huurders en faciliteert discriminatie in plaats van het tegen te gaan. Dit is opmerkelijk aangezien een groot deel van de bemiddelaars zich bewust is van het feit dat het verzoek discriminerend is. In de gemeentelijke monitor van 2022 lag dit aandeel op 97%. Het gaat echter om kleine aantallen, één bemiddelaar die het verzoek expliciet afwees in 2022, en drie bemiddelaars die het verzoek expliciet afwijzen in 2024. In de landelijke monitor van 2023 zien we dat 73% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat. In Utrecht ligt dit percentage dus hoger.

Ook blijkt dit jaar, in vergelijking met de vorige gemeentelijke monitor, dat een groter aandeel van de gesproken bemiddelaars zich bewust is van de discriminerende aard van het verzoek. Van de 35 bemiddelaars, benoemen 19 bemiddelaars dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat dat niet mag. Dit is 54% van het geheel, ten opzichte van 47% in 2022.

Nog steeds is de selectie van een huurder naast de financiële check veelal gebaseerd op subjectieve en vage criteria, zoals een 'goed gevoel' bij een huurder hebben, dat de huurder goed moet passen bij het huis of de wijk, en dat het belangrijk is om de potentiële huurder even 'in de ogen gekeken' te hebben. Dit zijn subjectieve criteria, omdat ideeën over wat fatsoenlijk, normaal of passend is, kunnen variëren afhankelijk van culturele, sociale en historische contexten. Wat de één als normaal beschouwt, kan door een ander juist als ongepast worden gezien. Het gaat hier dus om een persoonlijke interpretatie van fatsoen, niet om een vaste, objectieve standaard.

In de huidige gemeentelijke monitor geven 26 van de 35 bemiddelaars aan dat de nieuwe wet op Betaalbare Huur, die op 1 juli 2024 is ingevoerd, nieuwe regels omvat waar verhuurders zich aan moeten houden. Bemiddelaars waarschuwen ervoor dat het verhuren van een pand mogelijk minder rendabel wordt. Twee van hen adviseren verhuurders zelfs om de woning te verkopen. Deze reacties van bemiddelaars roepen de vraag op of dit potentiële verhuurders ontmoedigt om hun woning te verhuren. Mogelijk stimuleren deze adviezen woningbezitters eerder om hun woning te verkopen dan te verhuren.

De resultaten van dit jaar tonen verder een vergelijkbaar beeld met de eerdere Utrechtse onderzoeken uit 2019, 2020 en 2022. Ook toen bleek dat de meeste bemiddelaars bereid waren om in te gaan op het discriminerende verzoek. Net als in 2020 en 2022 zien we bovendien dat, hoewel bemiddelaars weten dat discriminatie verboden is, dit besef hen er niet van weerhoudt om toch – direct of indirect – mee te werken aan het discriminerende verzoek.

6 Conclusies en aanbevelingen

In dit onderdeel zullen we de conclusies van het onderzoek uiteenzetten. De conclusies omvatten de uitkomsten van de correspondentietesten, de mystery calls en de lessen die zijn geleerd tijdens de uitvoering van het onderzoek. Op basis van deze conclusies doen we ook aanbevelingen.

Harde conclusies kunnen niet getrokken worden door het lage aantal correspondentietesten

De voorzichtige conclusie op basis van een beperkt aantal correspondentietesten is dat er geen systematische ongelijke kansen zijn voor uitnodigingen voor bezichtigingen op basis van herkomst, gender of seksuele oriëntatie. De correspondentietesten hebben de uitnodigingskansen vergeleken tussen profielen met :

1. Een Marokkaanse en Nederlandse naam.
2. Een Marokkaanse mannennaam en Nederlandse mannennaam.
3. Een Marokkaanse vrouwennaam en Nederlandse vrouwennaam.
4. Een homoseksueel stel en heteroseksueel stel.

Uit de analyses bleek dat er geen significant verschil was in de uitnodigingskans tussen de profielen. Bij de vergelijking tussen profielen met Marokkaanse en Nederlandse namen, vonden we – vooral bij mannennamen – een enigszins hogere kans voor het profiel met een Marokkaanse naam om uitgenodigd te worden, maar dit verschil was niet significant.

In dit onderzoek vonden we dus geen significante bevoordeling of benadeling van personen met een Marokkaanse naam of homoseksuele stellen in de eerste fase van het verhuurproces. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen komen door het lage aantal uitgevoerde correspondentietesten.

Tijdens de onderzoeksperiode bleek dat het aantal aangeboden huurwoningen waarop met correspondentietesten gereageerd kon worden, veel lager was dan in voorgaande studies. Een mogelijke grotere steekproef had de kans vergroot om verschillen tussen de profielen te vinden. Daarnaast maakt dit een betekenisvolle vergelijking met voorgaande onderzoeken niet mogelijk.

Reageren op woningen verloopt vaker via een persoonlijk profiel

Bij de uitvoering van de correspondentietesten constateerden we dat er veel aanbieders zijn waar we een persoonlijk profiel moeten aanmaken om op woningen te kunnen reageren. Bij deze profielen kunnen woonwensen worden opgegeven, evenals criteria zoals inkomen, bankafschriften gezinssamenstelling. Dit sluit aan bij de regels in de Wet goed verhuurderschap en de wettelijk bepaalde criteria waarop verhuurders kandidaten mogen selecteren. Verhuurders mogen onderscheid maken op basis van objectieve en relevante criteria, zoals inkomen, gezinssamenstelling of huurbetalingsgeschiedenis, wat essentieel is om te bepalen of iemand financieel in staat is de huur te betalen.

Bemiddelaars faciliteren mogelijk nog steeds discriminatie

Echter, de mystery calls hebben aangetoond dat indirecte discriminatie nog steeds kan plaatsvinden, zelfs wanneer bemiddelaars zich bewust zijn dat verhuurders de intentie hebben om te discrimineren bij de selectie van een huurder, en nadat ze zelf aangeven hebben dat ook deze vorm van discriminatie 'officieel' tegen de wetten van goed verhuurderschap in gaan. Hoewel de objectieve criteria wettelijk zijn vastgesteld en in lijn zijn met goed verhuurderschap, kunnen deze ook worden gebruikt om mensen uit te sluiten.

Indirecte discriminatie lijkt aanvankelijk neutraal, maar kan dus alsnog in de praktijk een discriminerend effect hebben. Zo bieden bemiddelaars bijvoorbeeld aan om voorwaarden zo te formuleren dat bepaalde groepen, zoals mensen met een migratieachtergrond, uitgesloten worden. Hierbij gaven ze bijvoorbeeld aan dat er ook geselecteerd kan worden op 'huisdieren of woningdelers'.

Ook zijn er bemiddelaars die benadrukken dat ook binnen de transparantere selectieprocedure er nog de mogelijkheid is om op basis van 'gunning' een huurder te kiezen. Zo kunnen de selectiecriteria die uitgevraagd worden bij het aanmaken van een profiel discriminatie niet uitsluiten. Daarnaast is het belangrijk om te benadrukken dat discriminatie zich later in het proces, bijvoorbeeld tijdens bezichtigingen, alsnog voor kan doen.

Daarnaast geven bemiddelaars ook vaak aan dat de uiteindelijke keuze voor een nieuwe huurder bij de verhuurder ligt en dus op basis van voorkeuren van de verhuurder zal gebeuren. Deze vrijheid om potentiële huurders te weigeren op basis van subjectieve redenen in plaats van rationele of zakelijke, maakt dat er onder het mom van persoonlijke voorkeur taste-based discriminatie plaats kan vinden.[54] In plaats van het ontmoedigen van het discriminerend gedrag van verhuurders lijken sommige bemiddelaars juist bereid verhuurders te helpen om de randen van de wet op te zoeken, en zo ondanks de toegenomen bewustzijn over de wettelijke kaders indirecte discriminatie gedurende het selectieproces toch in de hand te werken. Dit geeft aan dat hoewel directe discriminatie wettelijk verboden is, indirecte discriminatie nog steeds voorkomt. Dit is een signaal voor gemeenten om hier actie op te ondernemen en de wetgeving, beleid of normering verder aan te scherpen om ook indirecte vormen van discriminatie, zoals hierboven omschreven, tegen te gaan.

Bemiddelaars mogelijk meer bewust van regelgeving en problematiek

Verder hebben de mystery calls uitgewezen dat bemiddelaars in hun reacties op discriminerende verzoeken van verhuurders steeds vaker expliciet verwijzen naar discriminatie en uitsluiting op basis van afkomst. In hun reacties gebruiken zij termen als 'discriminatie', 'racisme', 'profileren', en 'selecteren op afkomst'. Deze bevindingen zouden kunnen duiden op een toenemend bewustzijn van bemiddelaars omtrent de problematiek van discriminatie en de bijbehorende regelgeving. Hoewel we voorzichtig moeten zijn met deze conclusie, zou het kunnen aantonen dat bemiddelaars zich meer bewust worden van in ieder geval de juridische implicaties van hun handelen.

Bemiddelaars overtreden AVG regels

Daarnaast bleek uit de correspondentietesten en mystery calls dat een aantal bemiddelaars expliciet aangaven AVG regels te overtreden bij het selecteren van kandidaten. Zij gaven aan dat ze voorafgaand aan het uitnodigen van kandidaten voor een bezichtiging al documenten zoals werkgeversverklaringen, of documenten van de inkomsten opvragen bij kandidaten. Dit mag volgens de AVG niet. Een bemiddelaar mag alleen aanvullende gegevens zoals loonstroken of werkgeversverklaringen opvragen indien de potentiële huurder (waarschijnlijk) een huurovereenkomst gaat tekenen.[55] In dit geval werd er al informatie opgevraagd voordat het überhaupt bepaald was of deze kandidaten kans maakten op een bezichtiging.

54 Ghekiere, A., Verhaeghe, P. P., Baert, S., Derous, E., & Schelfhout, S. (2022). Introducing a vignette experiment to study mechanisms of ethnic discrimination on the housing market. PloS one, 17(10), e0276698.

55 Autoriteit Persoonsgegevens (z.d.). Gegevens over uw inkomen opvragen. Verkregen via https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/themas/financien/inkomen-en-kredietwaardigheid/gegevens-over-uw-inkomen-opvragen.

Aanbevelingen

Op basis van de bevindingen en de wetenschappelijke literatuur kunnen we enkele aanbevelingen opstellen.

Blijvende inzet op een eerlijk verhuurproces

Dat de correspondentietesten geen discriminatie aantonen, betekent niet dat er zeker geen sprake kan zijn van discriminatie bij de verhuur van woningen. Ten eerste was het aantal geslaagde correspondentietesten te gering om betrouwbare conclusies te trekken over de mate van discriminatie bij de uitnodiging voor een bezichtiging van een huurwoning. Ten tweede hebben de correspondentietesten alleen betrekking op de uitnodiging voor een bezichtiging en is het mogelijk dat discriminatie alsnog op kan treden bij de vervolgstappen in het verhuurproces. De genoemde tactieken van bemiddelaars in de mystery calls lijken erop te wijzen dat structurele discriminatie plaats kan vinden. Daarnaast blijft het belangrijk om te beseffen dat veel discriminatie onbewust en soms ook onbedoeld voorkomt. Het is daarom raadzaam om bemiddelaars en verhuurders aan te moedigen om gebruik te maken van transparante systemen of werkwijzen die zo min mogelijk ruimte laten voor subjectieve oordeelvorming en discriminatie. Ook kan transparantie bijdragen aan de mogelijkheden die huurders hebben om bij verdenking van discriminatie een melding te doen.

Monitor de krapte op de woningmarkt

De laatste jaren is er een toenemende krapte op de (landelijke) huurmarkt ontstaan. Het is belangrijk om deze krapte extra te monitoren de komende tijd. Niet alleen omdat wonen een fundamenteel recht is en iedereen moet kunnen wonen waar hij of zij wil(len), maar ook omdat deze krapte, ofwel schaarste, discriminatie in de hand kan werken.

De toegenomen krapte kan mogelijk discriminatie in de hand werken, omdat er een soort ervaren competitie kan ontstaan tussen groepen.[56] Deze ervaren competitie houdt in dit geval in dat verschillende groepen graag toegang willen tot de huurmarkt. Wanneer mensen het gevoel hebben dat ze met een andere groep moeten wedijveren voor een bepaald goed, dan zijn ze meer geneigd die andere groep te discrimineren. Ook mensen die beslissingen moeten maken, zoals bemiddelaars en verhuurders, zijn meer geneigd te discrimineren wanneer ze schaarste of krapte ervaren.[57, 58] Om deze redenen kan krapte op de woningmarkt extra negatief uitpakken voor groepen die tot minderheidsgroepen behoren.

Bewustwording van indirecte discriminatie

De resultaten van de mystery calls geven een aanleiding om in te zetten op bewustwording van indirecte discriminatie onder bemiddelaars. De mystery calls tonen namelijk aan dat sommige bemiddelaars wijzen naar het inzetten van criteria om zo onderscheid te maken tussen kandidaten. Ondanks het feit dat verhuurders mogen vragen naar gezinssamenstelling en inkomen, kan het alsnog discriminatie faciliteren. Daarom is het van belang om bemiddelaars te informeren over de risico's van indirecte discriminatie en hoe dit kan ontstaan door het gebruik van objectieve criteria. Ook hierbij kan het opstellen en publiceren van de werkwijze helpen. Zo kunnen alle betrokkenen inzien of er relevante criteria worden uitgevraagd in de advertentie.

56 Esses, V. M., Jackson, L. M., & Armstrong, T. L. (1998). Intergroup competition and attitudes toward immigrants and immigration: An instrumental model of group conflict. Journal of social issues, 54(4), 699-724.

57 Krosch, A. R., & Amodio, D. M. (2014). Economic scarcity alters the perception of race. Proceedings of the National Academy of Sciences, 111(25), 9079-9084.

58 Krosch, A. R., Tyler, T. R., & Amodio, D. M. (2017). Race and recession: Effects of economic scarcity on racial discrimination. Journal of personality and social psychology, 113(6), 892.

Verstrek informatie aan verhuurders om stereotypen tegen te gaan

Op basis van de bevindingen uit de mystery calls lijkt het erop dat het merendeel van de bemiddelaars verhuurders gerust probeert te stellen over de vermeende risico's van het verhuren aan bepaalde groepen huurders. Hierbij stelden de bemiddelaars bepaalde methoden voor zoals het opstellen van een motivatiebrief, het bellen van de werkgever van de kandidaat of het voorstellen van een schoonmaakservice. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat genuanceerde en feitelijke informatie, of bronnen die stereotypen doorbreken en de perspectieven van kandidaten met een migratieachtergrond belichten, helpt om discriminerende attitudes bij verhuurders en bemiddelaars te verminderen.[59] Zo vonden Auspurg en collega's[60] dat het geven van meer informatie over kandidaten discriminatie vermindert, al blijft het nog steeds bestaan. Op basis hiervan zou het bijvoorbeeld waardevol kunnen zijn om bemiddelaars meer in contact te laten komen met huurders met een migratieachtergrond zodat ze meer bekendheid met deze groepen krijgen.

Benadruk AVG regelgeving

In de correspondentietesten en mystery calls kwam naar voren dat een aantal bemiddelaars informatie over kandidaten proberen in te winnen vóórdat zij potentiële huurders uitnodigen voor een bezichtiging. Volgens de AVG regelgeving is dit verboden. Om discriminatie te voorkomen en een eerlijk selectieproces te bevorderen is het aan te raden om na te gaan in welke mate bemiddelaars op de hoogte zijn van deze regelgeving waarna bekeken kan worden of meer aandacht voor deze regelgeving nodig is.

59 Váradi, L., Szilasi, B., Kende, A., Braverman, J., Simonovits, G., & Simonovits, B. (2023). "Personally, I feel sorry, but professionally, I don't have a choice." Understanding the drivers of anti-Roma discrimination on the rental housing market. Frontiers in Sociology, 8, 1223205.

60 Auspurg, K., Schneck, A., & Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. Journal of Ethnic and Migration Studies, 45(1), 95-114.

Bijlage 1 Voorbeelden van berichten

Hieronder staan vier voorbeelden van berichten die bij de correspondentietesten als reactie zijn verstuurd. De eerste twee berichten zijn gebruikt voor de testen voor het profiel Marokkaans klinkende naam (het gaat hier om één persoon). Het derde en vierde bericht hebben we gebruikt voor de testen voor het profiel homoseksueel stel. In deze berichten verwijzen we steeds naar de relatie tussen de twee namen; zo schrijven we bijvoorbeeld 'mijn man en ik' of 'mijn echtgenoot en ik'. Ook zijn deze berichten steeds ondertekend door twee namen, zijnde twee mannennamen of een mannennaam en een vrouwennaam.

Voor de heteroseksuele stellen (controleprofiel) hebben we steeds de reactie verstuurd vanuit (het nepprofiel van) de mannennaam. De reactieteksten bestaan allen uit drie componenten: aanhef, vraag en afsluiting. Ieder component van het bericht hebben we aselect toegewezen over alle profielen. Eventueel mogelijke verschillende interpretaties van aanbieders over de 'netheid' van een bericht, wat van invloed kan zijn op de uitnodigingskans, zijn zo willekeurig verdeeld over alle profielen. Zo kan voorkomen worden dat dit invloed kan hebben op de resultaten van een specifiek profiel.

1. Goedemiddag,
   Ik ben op zoek naar een woning en zag deze advertentie. Zou ik mogen komen bezichtigen?
   Met vriendelijke groeten,
   {voornaam + achternaam}

2. Beste,
   Ik ben erg geïnteresseerd in deze woning en zou deze graag komen bezoeken. Is dat mogelijk?
   Groeten,
   {voornaam + achternaam}

3. Hoi,
   Mijn man en ik zouden graag deze woning bezichtigen. Is dat mogelijk?
   We horen graag van u.
   Groetjes,
   {voornaam + voornaam achternaam}

4. Hi,
   Mijn vriendin en ik zouden graag deze woning bezichtigen. Is dat mogelijk? We horen het graag.
   Vriendelijke groet,
   {voornaam + voornaam achternaam}

Bijlage 2 Codenummers correspondentietesten

In de tabel hieronder staat de lijst met codes die in deze monitor gebruikt zijn om alle ontvangen berichten (emails, voicemails en sms-berichten) te categoriseren voor de analyses. De codes zijn gelijk aan de codes gebruikt in eerdere monitors discriminatie bij woningverhuur, en zijn gebaseerd op onderzoek door prof. dr. Pieter-Paul Verhaeghe van de Vrije Universiteit Brussel, gespecialiseerd in correspondentietesten bij woningverhuur. De codes 4, 5 en 6 zijn de 'positieve reacties' en worden gezien als een 'uitnodiging'.

Tabel 2. Overzicht van coderingscategorieën voor reacties van aanbieders

Code	Beschrijving
1	Bezoeken zijn momenteel niet mogelijk (woning nog wel te huur, maar bezoeken zitten vol).
2	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd, geen afspraak voor een bezichtiging. (dit gaat ook om vragen om te registeren op een of andere website).
3	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen, maar nog geen zekerheid of bezichtiging mogelijk is.
4	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd en uitgenodigd voor een bezichtiging.
5	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.
6	Kandidaat werd uitgenodigd om de woning te bezoeken.
7	Men wil niet aan de kandidaat verhuren.
8	De woning is niet langer te huur (reeds onder voorbehoud verhuurd of al verhuurd aan een ander).
9	Opvolgmail met info over andere panden.
10	Geen antwoord ontvangen.
11	Anders.

Bijlage 3 Gespreksleidraad mystery calls

Voorafgaand aan ieder gesprek:

- Checken om welk adres of buurt het gaat.
- Opname starten met opname-apparaat en aan het begin van opname zeggen om welke bemiddelaar en Idstudie het gaat.

Tester
Goeiedag, u spreekt met [voornaam + achternaam]. Ik heb een appartement in <buurt>, maar ga binnenkort verhuizen naar het huis van mijn vriendin. Ik zou mijn appartement daarom graag verhuren. Het gaat om een appartement met twee slaapkamers en ik dacht aan een huurprijs van [bedrag, bijvoorbeeld: 1000 euro] per maand. Ik ken echter weinig van de huurwetgeving af en zou daarom met een bemiddelaar willen werken. Ik vraag me wel af hoeveel zoiets kost en hoe jullie te werk gaan. Ik bel daarom om wat vrijblijvende informatie in te winnen.

Bemiddelaar
Antwoord gegeven door de bemiddelaar.

De tester luistert dan eerst naar de uitleg van de bemiddelaar. De tester klinkt geïnteresseerd en stelt eventueel een aantal korte bijvragen ter informatie.

Tester
Ok, dat klinkt goed. [men geeft de indruk dat de beller echt geïnteresseerd is]. Ik heb wel nog een bijkomende vraag. [Stilte, men wordt hier wat onwennig/minder zakelijk] Ik wil dat mijn appartement goed onderhouden wordt. Vrienden van mij hebben slechte ervaringen gehad met [Marokkanen, Turken of Polen]. Zou het daarom mogelijk zijn om niet te verhuren aan van die Marokkanen, Turken en Polen?

Bemiddelaar
Antwoord gegeven door de bemiddelaar.

Tester
Ok, bedankt voor de informatie. Het is nu allemaal veel duidelijker voor me. Ik ga alles nog even laten bezinken en ik laat nog iets weten als ik met jullie wil samenwerken.

Na afloop van ieder gesprek:

- Het excelformulier invullen: datum, tijd, man/vrouw.
- Eventueel andere bijzonderheden noemen.
- De opnames uploaden op SharePoint en de onderzoekers een seintje geven dat de opnames geüpload zijn.

VERWEY-JONKER Instituut

COLOFON

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Auteurs	M. Yenga, MSc M. J. Verstappen, MSc R. van Rhemen, MSc Dr. M. T. A. Coenders
Foto omslag	Adobe Stock, Novi, 950007042
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59 C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

De publicatie kan gedownload worden via onze website:
http://www.verwey-jonker.nl

ISBN 978-94-6409-341-4

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, november 2024.

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.
The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute. Partial reproduction of the text is allowed, on condition that the source is mentioned.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L.M. Wittkämper, R. Mouktadibillah	**Datum**	26 november 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12856665
E-mail	lianne.wittkamper@utrecht.nl	**Onderwerp**	Goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

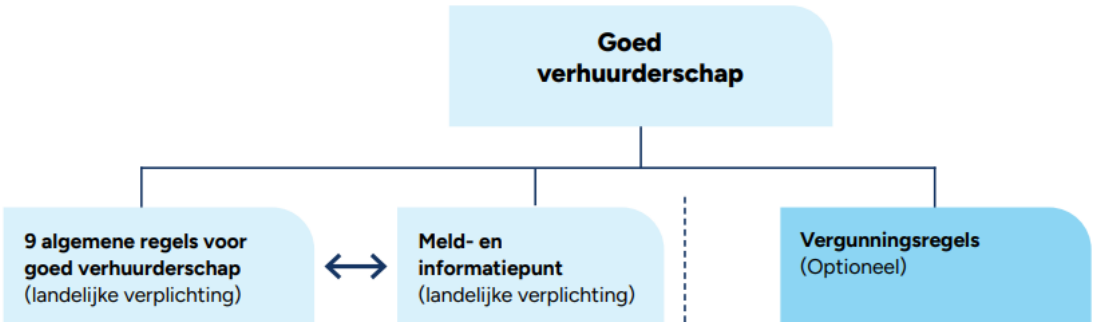
Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap inwerking getreden. Hierover bent u op 15 maart 2023 geïnformeerd. Wij zijn blij met de inzet van de minister om de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten te vergroten om excessen op de (particuliere) verhuurmarkt tegen te gaan. In deze raadsbrief informeren we u over de Wet goed verhuurderschap en de komende communicatiecampagne. Daarnaast nemen we u in deze raadsbrief mee in de resultaten van de Discriminatiemonitor Utrecht 2024, zoals is toegezegd op 10 oktober 2024 tijdens de commissie EDVW.

Wet goed verhuurderschap: nieuwe handhavingsmogelijkheden per 1-1-2025

Wet goed verhuurderschap nader toegelicht
In de Wet goed verhuurderschap staan landelijke algemene regels waar verhuurders zich aan moeten houden. Hiermee heeft de wet een norm geïntroduceerd van wat goed verhuurderschap inhoudt. De wet heeft als doel om goed verhuurderschap te stimuleren. Daarnaast maakt de wet het mogelijk om de norm voor goed verhuurderschap (bestuursrechtelijk) handhaafbaar en afdwingbaar te maken.

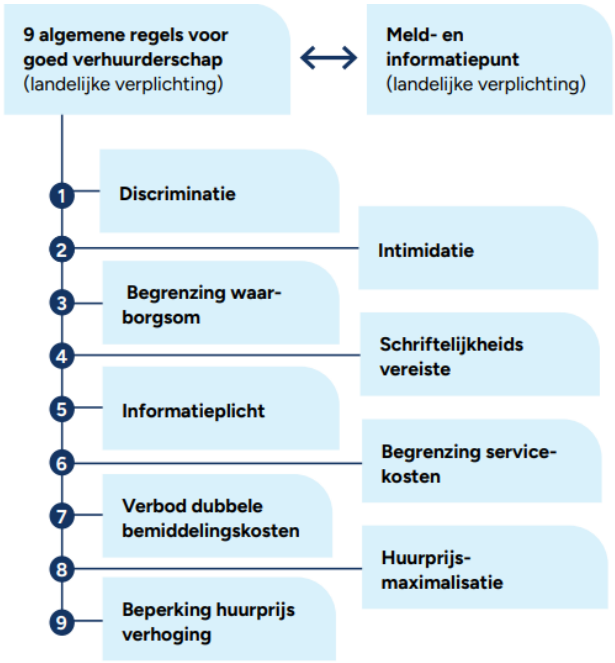
De wet bevat een verplicht deel en een optioneel deel. De algemene regels zijn het verplichte deel en gelden landelijk. Zo is bijvoorbeeld de hoogte van de waarborgsom begrensd en is er een verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten (zie ook figuur 2). Bij het digitale meldpunt kunnen huurders melding doen van misstanden. Gemeenten hebben daarnaast een mogelijkheid om te kiezen voor een algemene verhuurvergunning (gebiedsgericht) en/of een verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten; dit is het optionele deel. Verderop in de brief wordt dit nader toegelicht.

Figuur 1 Instrumenten Wet goed verhuurderschap



Wijziging: algemene regels over maximale huurprijs en huurverhoging zijn toegevoegd
De algemene regels spelen een zeer belangrijke rol bij het optreden tegen ongewenste verhuurpraktijken. De regels vormen een solide basis van wat goed verhuurderschap inhoudt; ze stellen eisen aan het gedrag van verhuurders (inclusief onderverhuurder) en woonruimtebemiddelaars. Via het uitvoeringsprogramma ‘Beschermen bestaande woonvoorraad’ geven we sinds 1 juli 2023 uitvoering aan deze algemene regels.

Figuur 2 Overzicht algemene regels



Door de komst van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is ook de Wet goed verhuurderschap gewijzigd: de algemene regels zijn uitgebreid met twee nieuwe regels die gaan over de maximale huurprijs en over het percentage waarmee een verhuurder jaarlijks de huur mag verhogen (zie nummer 8 en 9 in de figuur 2 hierboven). De mogelijkheid om te handhaven op een te hoge huurprijs is dus toegevoegd aan de algemene regels, terwijl dit voorheen alleen mogelijk was via de verhuurvergunning.

De nieuwe algemene regels Wet goed verhuurderschap:

1. Huurprijsmaximalisatie: Het WWS (Woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte) en WWSO (Woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte) wordt dwingend voor het sociale segment én het middensegment. Het is dus verboden een gereguleerde woonruimte tot en met 186 WWS-punten (€1.157,95 prijspeil 2024) te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat. Hierdoor krijgen ook huurders van het

middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS.
Dit geldt echter nog niet direct per 1 januari 2025 voor iedere huurder in het gereguleerde segment. Het is afhankelijk van de situatie van huurders en betreft dus maatwerk, zie ook figuur 3. Dit is wettelijk bepaald.

Figuur 3 Wanneer heb ik recht op een lagere huurprijs?



De huurprijsmaximalisatie zal ook gaan gelden voor onzelfstandige woningen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het WWS-onzelfstandig (WWSO). Het WWS en het WWSO zijn gemoderniseerd en de wijzigingen zijn gelijktijdig met de Wet betaalbare huur in werking getreden.

2. Het is verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. In december worden de maximale huurverhogingspercentages voor 2025 vastgesteld en bekendgemaakt door het Rijk.

De bovenstaande regels gelden voor alle verhuurders, ook voor woningcorporaties. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving. Hierin werken we nauw samen met Huurteam Utrecht.

Signalen van wachttijden bij het Huurteam
Tijdens de commissie EDVW over de programmabegroting op 24 oktober 2024 zijn door uw raad zorgen geuit over mogelijke wachttijden bij het Huurteam. We zijn hierover in gesprek getreden met het Huurteam. Op basis hiervan hebben wij niet het beeld dat er sprake is van onderbezetting of lange wachttijden, maar er zijn wel redenen waarom huurders enige tijd moeten wachten voordat ze een reactie krijgen. We geven een korte toelichting van mogelijke oorzaken:

- De huurder kan het Huurteam machtigen om de geadviseerde procedures op te starten, maar het kan soms even duren voordat het Huurteam (en de huurder) terecht kunnen bij de Huurcommissie.

- Binnen 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst kan de huurder de huurprijs laten toetsen. De huurcommissie berekent de maximale huurprijs en stelt deze vast als nieuw te betalen huurprijs. Deze toetsing kost tijd en is een reden waarom huurders enige tijd wachten op een reactie. In sommige gevallen is er sprake van miscommunicatie. Het komt voor dat de huurder in afwachting is op een reactie van het Huurteam, terwijl het Huurteam wacht op de noodzakelijke stukken (zoals de huurovereenkomst) die de huurder nog moet opsturen.

In principe houdt het Huurteam de huurder op de hoogte van de voortgang van de procedures. Het Huurteam heeft niet altijd invloed op een langere doorlooptijd, maar is alert om miscommunicatie te voorkomen. Huurders kunnen altijd naar de stand van zaken vragen bij het Huurteam. Bij signalen op sociale media is het lastig om na te gaan wat de stand van zaken is, omdat het adres niet bekend is. In de jaarlijkse rapportage van het Huurteam zullen wij eveneens aandacht besteden aan de signalen over wachttijden bij het Huurteam.

Meldingen over goed verhuurderschap
Op 1 juli 2023 is het digitale meldpunt 'Klacht over huren' live gegaan. Via dit meldpunt kunnen inwoners 'verzoeken tot handhaving' doen door een melding te maken van ongewenst verhuurgedrag zoals intimidatie, discriminatie of een te hoge huurprijs of borgsom. Hierin werken we onder andere samen met Huurteam Utrecht. Wanneer we constateren dat een melding in strijd is met de algemene regels, gaan we over op handhaving. We beschikken over het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang en bestuurlijke boete. Dit wordt via een escalatieladder ingezet. Van 1 juli 2023 tot eind 2023 zijn er 43 meldingen binnen gekomen en zijn 8 waarschuwingsbrieven gestuurd. In 2024 zijn er tot nu toe 122 meldingen binnengekomen, wat heeft geleid tot 13 verstuurde waarschuwingsbrieven en het opleggen van 1 bestuurlijke boete. De meeste meldingen gaan over bedreiging of intimidatie, achterstallig onderhoud en te hoge huurprijs.

Verhuurvergunning (optioneel)
Op 4 juli 2024 is tijdens de commissiebehandeling van de Voorjaarsnota toegezegd om in deze raadsbrief in te gaan op het al dan niet invoeren van een verhuurdervergunning in Utrecht en de ervaring van andere gemeenten. Deze toezegging is opnieuw gedaan op 24 oktober 2024 tijdens de commissiebehandeling van de Programmabegroting 2025.

In de Wet goed verhuurderschap is er een mogelijkheid tot het invoeren van een verhuurvergunning. Een gemeente kan kiezen om een algemene verhuurvergunning in te voeren en/of een vergunning voor het verhuren aan arbeidsmigranten. Met de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten wordt er geregeld dat er een verbod is op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten is van toepassing op 'verblijfsruimten' en is niet gebiedsgebonden. Een algemene verhuurvergunning is van toepassing op 'woonruimten' (zelfstandig en onzelfstandig). De algemene verhuurvergunning is gebiedsgebonden en geldt daarmee niet voor de hele stad.

Met de algemene verhuurvergunning kunnen we voor een bepaald gebied in de stad verhuurders verplichten zich te houden aan een maximale huurprijs op basis van het WWS puntensysteem en moeten verhuurders een onderhoudsplan opstellen. Deze voorwaarden zijn wettelijk bepaald. Er is geen ruimte voor aanvullende voorwaarden. De gemeente kan de verhuurvergunning niet zomaar invoeren. Er moet onderbouwd worden waarom de vergunning noodzakelijk en geschikt is in het betreffende gebied voor het behoud van de leefbaarheid. Ook moet er een aparte verhuurverordening worden opgesteld. De vergunningplicht richt zich uitsluitend op particuliere verhuurders. Corporaties vallen niet onder de vergunningsplicht.

Eerder hebben we geadviseerd geen algemene verhuurvergunning in te voeren. Zie ook de Raadsbrief 'Wetsvoorstel goed verhuurderschap' en SV 2023 nr. 86. 'Goed verhuurderschap en de verhuurdersvergunning'. De nieuwe handhavingsmogelijkheden van de Wet goed verhuurderschap geven geen aanleiding om dit te heroverwegen. Door de komst van de Wet betaalbare huur is het nu immers mogelijk om te handhaven op maximale huurprijs via de algemene regels, waarmee de verhuurvergunning op dat punt overbodig wordt. Bovendien is het nu ook mogelijk om hierop te handhaven in de gehele stad in plaats van alleen gebiedsgericht. Dit is ook de reden waarom de gemeente Rotterdam de verhuurvergunning (ingevoerd in één wijk) laat vervallen in 2025. Dat deze nieuwe algemene regel zou worden toegevoegd, was al aangekondigd bij inwerkingtreding van de wet in 2023 en de reden waarom de meeste gemeenten, waaronder Utrecht en Amsterdam, tot nu toe geen algemene verhuurvergunning hebben ingesteld. Gemeente Leiden en Den Haag hebben wel een algemene verhuurvergunning en laten deze vooralsnog niet vervallen. Met de verhuurvergunning kunnen gemeenten, naast maximale huurprijzen, ook de aanwezigheid van een onderhoudsplan verplichten. Den Haag heeft de verhuurvergunning in twee wijken ingezet om af te dwingen dat verhuurders een dergelijk onderhoudsplan opstellen. Den Haag heeft bij invoering de verhuurvergunningen van rechtswege op voorhand aan alle verhuurders verstrekt en handhaaft

reactief. Het onderhoudsplan ziet toe op basiskwaliteit, zijnde bouwbesluit 2012, van de woning. We kunnen ook zonder verhuurvergunning optreden tegen slecht onderhoud. De Omgevingswet en de Woningwet geven de gemeente voldoende juridische basis om handhavend op te treden tegen ernstig achterstallig onderhoud. Van deze bevoegdheid maken we gebruik. Onze werkwijze staat beschreven in de Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht.
Andere gemeenten, zoals de gemeente Arnhem, Heerlen en Lingewaard, hebben momenteel alleen een verhuurvergunning voor arbeidsmigranten als onderdeel van proactieve handhaving voor verhuur aan arbeidsmigranten vanwege lokale arbeidsmigrantproblematiek. Utrecht doet dit al met het programma beschermen bestaande voorraad. Arnhem is ook voornemens de algemene verhuurvergunning in te voeren, maar zij hebben besloten de verhuurvergunning niet van rechtswege te verstrekken en rollen daarom de verhuurvergunning de komende periode stapsgewijs uit vanwege de verwachte hoeveelheid werk en beperkte capaciteit. Arnhem hoopt de invoering in Q4 2026 te hebben afgerond.

Bovenstaande maakt dat de benodigde gemeentelijke capaciteit en kosten die gepaard gaan met het onderbouwen, invoeren en uitvoeren van een algemene verhuurvergunning niet in verhouding staan tot de mogelijkheden die de verhuurvergunning biedt. Voor de uitvoering van een nieuw vergunningstelsel is daarnaast veel uitvoeringscapaciteit nodig, welke we nu inzetten voor onze totaalaanpak: het uitvoeringsprogramma ‘Beschermen bestaande woningvoorraad’. Met dit programma is het toezicht op woonruimtegebruik integraal georganiseerd. Toezicht en naleving op leegstand, maar ook op de huisvestingsverordening, opkoopbescherming, toeristische verhuur en de algemene regels over goed verhuurderschap dragen allemaal bij aan het beschermen van de woningvoorraad. Daarnaast is de verwachting dat het stadsbreed handhaven op te hoge huren vanaf 2025 zeer arbeidsintensief gaat zijn. Het alsnog invoeren van een verhuurvergunning zal financieel ten koste gaan van onze reeds ingezette proactieve aanpak; op dit moment is er geen financiële dekking voor de invoer van een verhuurvergunning, aanvullend op de totaalaanpak. De eerste inschatting is dat het invoeren van een verhuurvergunning via een verhuurverordening en de handhaving daarop €400.000 structureel gaat kosten. De vergunning moet per verhuurder worden afgegeven en de vergunningaanvraag controles moeten plaatsvinden op alle individuele woningen die de verhuurder op dat moment in bezit heeft en verhuurt. Bij een verhuurder met veel panden, zoals beleggingsinstellingen, zal dit zeer arbeidsintensief zijn. Dit is ook de ervaring van Leiden en hier verwacht Arnhem ook veel capaciteit voor nodig te hebben. Aangezien verhuurbemiddelaars ook als verhuurder kunnen worden gezien en er geen zicht is op het aantal woningen dat zij verhuren, is het lastig om vooraf een inschatting te maken van de hoeveelheid werk en de bemensing die daarvoor nodig is. Om dit te bekostigen moeten er aanvullende financiële middelen beschikbaar gesteld worden of keuzes gemaakt worden in wat we wel en niet doen in onze totaalaanpak.

Communicatiecampagne
Eind 2024 starten we met een communicatiecampagne rondom goed verhuurderschap. Dit is eerder ook toegezegd aan de raad. Deze campagne loopt door tot februari 2025. Het doel van de campagne is om huurders te informeren en activeren rond het onderwerp ‘Goed huren’ en hen de weg te wijzen naar ons meldpunt om hulp te krijgen als daar behoefte aan is. In de campagne focussen we op de volgende thema’s: huurprijs, onderhoud, intimidatie en discriminatie. We gebruiken diverse kanalen, waaronder sociale media, posters en abri’s in de stad en het uitdelen van flyers in de stad.

Financiële middelen
Omdat elke gemeente de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap moet uitvoeren, compenseert het Rijk gemeenten hiervoor. De beschikbare financiële middelen bestaan uit een incidentele en structurele bijdrage om uitvoeringskosten te compenseren. Gemeenten moeten namelijk kosten maken voor het opstellen van beleidsregels en het digitale meldpunt, het toezicht en handhavingsbeleid, beantwoorden van vragen van verhuurders, etc. Het Rijk stelt echter geen financiering beschikbaar voor de invoering van een eventuele gebiedsgerichte verhuurvergunning via een aparte verhuurverordening, omdat dit optioneel is voor gemeenten. Het budget dat in de Programmabegroting is gereserveerd voor de verhuurvergunning is, zoals aangegeven in SV 2023 nr. 86. ‘Goed verhuurderschap en de verhuurdersvergunning’, besteed aan de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de handhaving van de algemene regels.

Huurteam Utrecht is een belangrijke samenwerkingspartner bij de aanpak van huisjesmelkers en speelt ook een rol bij de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Het Huurteam ontvangt structureel middelen van de gemeente Utrecht, zodat er capaciteit is voor het oppakken van meldingen en om daarnaast huurders ook proactief te benaderen. Het Huurteam bezoekt adressen waar in het verleden controles zijn uitgevoerd en misstanden zijn aangetroffen. Hiermee willen we voorkomen dat ook de nieuwe huurders ongewenst slachtoffer worden van slecht verhuurderschap.

Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt

In de afgelopen jaren hebben zowel landelijke als lokale onderzoeken aangetoond dat er sprake is van discriminatie bij het verhuren van particuliere woningen en dat dit een wijdverspreid probleem is. Ook in Utrecht worden wij geconfronteerd met discriminatie op de woningmarkt en dat vinden wij onacceptabel.

Optreden tegen discriminatie

Samen met andere gemeenten hebben wij de afgelopen jaren het Rijk verzocht om met instrumentarium te komen om op te kunnen treden tegen woondiscriminatie. Per 1 juli 2023 is in de Wet goed verhuurderschap een algemene regel gekomen die ziet op het voorkomen en tegengaan van discriminatie. Voldoet een verhuurder of bemiddelaar hier niet aan, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om hierop te handhaven en bestuursrechtelijke sancties op te leggen. Woningzoekenden en huurders kunnen bij de gemeente terecht als zij vermoeden dat er sprake is van discriminatie. Hierin werken we samen met Discriminatie Provincie Utrecht. Ook in de communicatiecampagne goed verhuurderschap is discriminatie één van de thema's.

Discriminatiemonitor Utrecht

In 2019 is de gemeente Utrecht naar aanleiding van motie M136 'Aanpak discriminatie op de woningmarkt' gestart met het uitvoeren van praktijktesten om discriminatie op de Utrechtse particuliere huurmarkt te meten. We monitoren dit periodiek. In 2022 is de laatste Discriminatiemonitor Utrecht uitgevoerd. Uit de onderzoeken bleek toen dat er sprake was van discriminatie op grond van etniciteit en seksuele oriëntatie. De afgelopen periode heeft het Verwey-Jonker Instituut opnieuw onderzoek gedaan naar discriminatie op de Utrechtse huurmarkt. De resultaten van dit onderzoek zijn nu bekend.

Resultaten

Door middel van praktijktesten, bestaande uit correspondentietesten en mystery calls, onderzoeken we al een aantal jaar of er sprake is van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurmarkt op de gronden etniciteit en seksuele oriëntatie.

In tegenstelling tot eerdere jaren is het deze keer niet gelukt om binnen het tijdsbestek en budget van het onderzoek voldoende correspondentietesten af te nemen om significante uitspraken te doen. Het lage aantal correspondentietesten is toe te schrijven aan verschillende factoren. Bij de uitvoering van de correspondentietesten constateerde het Verwey Jonker Instituut dat verhuurders vaker met automatische reacties werken in vergelijking met voorgaande jaren wanneer er wordt gevraagd of de woning kan worden bezichtigd. Deze automatische reacties geven ons helaas geen inzicht in mogelijke discriminatie. Vermoedelijk hebben verhuurders hun systemen het afgelopen jaar geautomatiseerd om aan te sluiten bij de regels in de Wet goed verhuurderschap en de wettelijk bepaalde criteria waarop verhuurders kandidaten mogen selecteren. Verhuurders mogen onderscheid maken op basis van objectieve en relevante criteria, zoals inkomen, gezinssamenstelling of huurbetalingsgeschiedenis. Ook is er veel landelijke aandacht geweest rondom dit thema en hebben we als stad in 2023 meegedaan met de bewustwordingscampagne over woondiscriminatie van het Ministerie van BZK. Hoewel dit positieve ontwikkelingen zijn, maakt dit het toetsen of er sprake is van discriminatie niet meer op eenzelfde wijze mogelijk. Tot slot werden er in de onderzoeksperiode minder woningen aangeboden dan van tevoren werd verwacht.

Op basis van het aantal correspondentietesten dat wel uitgevoerd is, is de conclusie dat er geen systematische ongelijke kansen zijn gevonden voor uitnodigingen voor bezichtigingen op basis van herkomst, gender of seksuele oriëntatie. Dit betekent dus dat er geen significant verschil is in de uitnodigingskansen tussen de verschillende profielen. Mogelijk komt dit door het lage aantal uitgevoerde correspondentietesten. Hoewel harde conclusies trekken niet mogelijk is, geven de

voorzichtige resultaten wel een indicatie. Dit in combinatie met de eerdere resultaten uit de landelijke en Utrechtse monitor maakt dat wij er nu voor kiezen om dit onderzoek hiermee af te ronden.

Dit is een situatie die niet voorzien was ten tijde van het bepalen van het budget en de planning van het onderzoek, ook niet door Verwey Jonker. Deze nieuwe context maakt dat wij ons beraden op andere methodologieën om discriminatie op de woningmarkt ook in de toekomst te kunnen blijven monitoren.

De mystery calls hebben uitgewezen dat makelaars in hun reacties op discriminerende verzoeken van verhuurders steeds vaker expliciet verwijzen naar discriminatie en uitsluiting op basis van afkomst ten opzichte van voorgaande jaren. Deze bevindingen duiden op een toenemend bewustzijn van makelaars wat betreft de problematiek van discriminatie en de bijbehorende regelgeving. Hoewel we voorzichtig moeten zijn met deze conclusie, toont het aan dat makelaars zich meer bewust worden van wat wel en niet mag. Echter is het belangrijk om te benadrukken dat discriminatie zich later in het proces, bijvoorbeeld tijdens bezichtigingen, alsnog voor kan doen.

Sommige mystery calls laten zien dat er makelaars zijn die toch discriminerende verzoeken van verhuurders faciliteren, ook nadat de makelaars hebben aangegeven dat ook deze vorm van discriminatie tegen de wet in gaat. Ze geven daarbij vaak aan dat de uiteindelijke keuze voor een nieuwe huurder bij de verhuurder ligt.

Hoewel de correspondentietesten lijken aan te geven dat er geen significante ongelijke behandeling is in de eerste fase van het verhuurproces, laten de mysterycalls zien dat discriminerende verzoeken toch nog gefaciliteerd worden. Wij blijven daarom onze inzet op discriminatie op de woningmarkt continueren. Niet alleen in de preventie, maar nu met de Wet goed verhuurderschap ook steeds steviger in de sanctionering. Daarbij gaan wij de komende periode extra inzetten op gesprekken met de brancheverenigingen om samen met hen naar oplossingen te zoeken die discriminerend gedrag niet faciliteert. Uiteraard beraden wij ons over hoe wij in de toekomst de monitoring kunnen blijven borgen. Dit vraagt een andere onderzoeksopzet dan wij tot nu toe hebben gebruikt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 218

Datum	28 januari 2025
Van	College B&W
Behandeld door	A. Nelemans
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	anouk.nelemans2@utrecht.nl
Kenmerk	13060121
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2024 nummer 218 van Rick van der Zweth (PvdA), Meike Hellevoort (GroenLinks), Floor Steinmetz (Bij1), Charlotte Passier (Volt), Anne Sasbrink (PvdD), Jantine Zwinkels (CDA) van 17 december 2024 over Kansen voor de verhuurvergunning.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Als bewoners wat willen doen tegen een (te) hoge huur die wordt gevraagd, dan moeten zij zelf bezwaar maken. Is het college het met ons eens dat hoogdrempelig is voor veel huurders en deze mogelijkheid veel mensen onvoldoende ondersteunt?
Antwoord 1
Nee, wij zijn het daar niet mee eens. Huurders moeten inderdaad zelf bezwaar maken bij de Huurcommissie om te veel betaalde huur terug te vorderen van de verhuurder. We zijn het eens dat dit een drempel kan zijn voor huurders, maar we vinden niet dat we hierin huurders in Utrecht onvoldoende ondersteunen. Zo kunnen huurders hulp krijgen van Huurteam Utrecht. De gemeente en het Huurteam hebben hierover onderling contact. Het Huurteam helpt huurders gratis bij het oplossen van huurproblemen. Zij gaan namens de huurder in gesprek met de verhuurder en indien nodig voeren ze namens de huurder een procedure bij de Huurcommissie. Het is ook mogelijk voor de huurder om bijstand te krijgen van een advocaat.

Vraag 2
Herkent het college het patroon dat de huur door de huurcommissie omlaag gebracht wordt en dat dit, nadat iemand is verhuisd, weer terug op een (te) hoog niveau wordt gezet?
Antwoord 2
Nee, hier zijn geen signalen van bekend. Maar we herkennen het patroon waarbij enkele verhuurders stelselmatig de regels overtreden. We hebben een actieve aanpak op dit type verhuurders, ook wel huisjesmelkers genoemd. Met behulp van data-analyse verbinden we signalen van stelselmatig

wangedrag en zoeken we patronen. Inspecteurs voeren gericht controles uit om misstanden aan te pakken. We bouwen dossiers op en handhaven waar nodig lang en intensief. We werken hierbij onder andere samen met de politie, en met Huurteam Utrecht. Op die manier proberen we dit soort praktijken te voorkomen.

Vraag 3
Is het college met ons eens dat het beter is om vooraf bij een verhuring te toetsen of de huur conform wet- en regelgeving is in plaats van achteraf door de huurder zelf?
Antwoord 3
Ja, het is voor huurders prettiger om aan de voorkant te weten of hun huurcontract met WWS-puntentelling juist is. We kunnen echter pas handhaven als de toezichthouder een overtreding constateert. Ook een verhuurvergunning lost dit niet volledig op omdat de verhuurder alleen bij de aanvraag van de vergunning eenmalig getoetst wordt (zie ook antwoord 4). De volgende huurder moet bij een eventuele te hoge huur toch een melding doen.

Vraag 4
Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning precies die mogelijkheid biedt; aan de voorkant toetsen of de huur betaalbaar is en zo het initiatief en de druk bij de huurder weg te halen?
Antwoord 4
Nee, de verhuurvergunning is een eenmalige toets en momentopname. Op het moment dat een aanvraag wordt gedaan, worden de woningen die op dat moment in bezit zijn van de betreffende verhuurder getoetst aan de regels. Als deze woningen aan de regels voldoen, wordt de verhuurvergunning verstrekt aan de verhuurder. Bij uitbreiding van de woningportefeuille van deze verhuurder of de afsluiting van een contract met een nieuwe huurder wordt niet opnieuw getoetst. Het is dus niet zo dat bij de verhuurvergunning op alle nieuwe huurcontracten een toets wordt gedaan. Daarmee biedt de verhuurvergunning dus niet bij elk nieuw huurcontract de mogelijkheid om aan de voorkant te toetsen of de huur betaalbaar is.

Vraag 5
Is het college het met ons eens dat de gemeente nu slechts in gevallen van extreem slecht onderhoud kan ingrijpen bij huiseigenaren?
Antwoord 5
We kunnen nu alleen handhaven op het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin zijn regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu met als doel dat een bouwwerk geen gevaar mag opleveren voor gebruikers of de omgeving. Aanvullend pakken we ook meldingen op over schimmelproblematiek in woningen.

Vraag 6
Is het college met ons eens dat er veel situaties zijn waar het wenselijk is als overheid eerder op onderhoud te kunnen sturen om bijvoorbeeld gevaarlijke situaties te voorkomen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie van de kozijnen aan de huidige Huizingalaan (zie foto achterin).
Antwoord 6
Ja, daarom hebben we onlangs een beleidswijziging doorgevoerd zodat we eerder kunnen optreden bij ernstig achterstallig onderhoud. We kunnen bedrijfsmatige verhuurders die in overtreding zijn nu direct een boete opleggen. Onze werkwijze staat beschreven in de Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht.

Vraag 7
Is het college het met ons eens dat het beter is om aan de voorkant afspraken te maken over het onderhoud, wat mogelijk is via de verhuurvergunning, in plaats van wanneer zich achterstallig onderhoud voordoet?
Antwoord 7
Ja, maar het is in beperkte mate mogelijk om afspraken te maken over onderhoud. Met de verhuurvergunning kunnen gemeenten verhuurders verplichten om een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren. We vinden het gunstig dat de verhuurder op deze manier bewust wordt van de onderhoudsverplichting die hij heeft. In de praktijk verwachten we echter dat verhuurders in hun onderhoudsplan alleen het noodzakelijk onderhoud opnemen. Hierdoor zullen we op een vergelijkbaar moment pas handhavend optreden tegen slecht onderhoud.

Vraag 8
Is het college het met ons eens dat de gemeente meer middelen nodig heeft om de strijd tegen huisjesmelkers te voeren, denk daarbij aan het weigeren van verhuurders die consequent misbruik lijken te maken van de woningnood?
Antwoord 8
Ja, we vinden het beschermen van huurders en optreden tegen excessen op de Utrechtse woningmarkt belangrijk. De gemeente heeft twee verschillende programma's die hier actief aan werken: het programma Beschermen bestaande woningvoorraad - waaronder de handhaving van de Wet goed verhuurderschap valt - én de aanpak huisjesmelkers. In het programma aanpak huisjesmelkers is een passende werkwijze gevonden op basis van het huidige budget.
Daarnaast lijken binnen het programma Beschermen bestaande woningvoorraad er vooralsnog voldoende middelen te zijn voor het oppakken van meldingen op basis van de Wet goed verhuurderschap. We hebben een passende werkwijze gevonden voor de uitvoering, toezicht en handhaving op basis van het huidige budget. We kunnen nog niet voorzien of de handhaving van de Wet betaalbare huur die per 1 januari 2025 is ingegaan zorgt voor veel meer meldingen, waardoor er meer capaciteit en budget nodig is. Mocht de aanpak worden uitgebreid met bijvoorbeeld een verhuurvergunning dan vraagt dit om meer middelen die nu niet beschikbaar zijn. Zoals we ook toelichten in de beantwoording op vraag 12, 14 en 15 kan het verlenen van de verhuurvergunning en de eerste opvolgingscontrole erop (het deel van het toezicht) worden gedekt via de leges. Om ook na één jaar toezicht te houden en te handhaven op de verhuurvergunning is echter structureel budget nodig waar op dit moment geen dekking voor is.

Vraag 9
Is het college het met ons eens dat sommige van deze verhuurders middels overtredingen van de Wet goed verhuurderschap of een BIBOB-toets aan de voorkant geweigerd kunnen worden via de verhuurvergunning?
Antwoord 9
Ja, verhuurders die niet aan de regels voldoen zouden bij de aanvraag van de verhuurvergunning aan de voorkant worden geweigerd. De Wet goed verhuurderschap maakt het mogelijk om optioneel de Wet Bibob toe te passen. De verhuurder moet dan een Bibob-onderzoek doorlopen. Daarbij merken we op dat het nader onderzoek vergt om een uitspraak te doen of het wenselijk is om een Bibob-onderzoek onderdeel te laten uitmaken van de verhuurvergunning gezien de gewenste doorlooptijd, de kosten en effectiviteit van de vergunning. Er wordt dan een beleidsmatige onderbouwing opgesteld voor wie en wanneer verplicht wordt om een Bibob-onderzoek te doorlopen.

Vraag 10
Is het college het met ons eens dat arbeidsmigranten een grotendeels onzichtbare groep zijn waar zowel werkgevers als verhuurders misbruik van maken van wegens hun kwetsbare positie?

Antwoord 10
Ja, arbeidsmigranten zijn inderdaad een meer onzichtbare groep. Mede omdat zij meestal relatief kort wonen of werken op één plek. Er zijn landelijk en regionaal signalen bekend dat er van hun kwetsbare positie misbruik wordt gemaakt. Voor de gemeente Utrecht zijn er echter geen signalen bekend dat er op grootschalig niveau huisvestingsproblemen zijn voor arbeidsmigranten.

Vraag 11
Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning extra handvatten geeft om te sturen op betere huisvesting voor deze kwetsbare groep én dat dit kan helpen om de doelgroep beter in beeld te krijgen t.b.v. een integrale aanpak?
Antwoord 11
Nee, op dit moment zijn er geen signalen dat er op grootschalig niveau huisvestingsproblemen voor arbeidsmigranten zijn. Maar een verhuurvergunning zou voor deze doelgroep een verbetering zijn omdat deze doelgroep zelf nauwelijks contact opneemt met de gemeente of melding zal doen van misstanden. De arbeidsmigranten in onze stad verblijven echter in woonruimten die onder de algemene verhuurvergunning zouden vallen. De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten zoals in de wet bedoelt, heeft betrekking op verblijfsruimten. Wij werken nu niet met verblijfplaatsen (logies) voor arbeidsmigranten en zijn ook niet voornemens dit te doen omdat het ten koste gaat van woonruimte in de stad. We onderzoeken of de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten juridisch gezien dan nog een extra toegevoegde waarde biedt (naast de algemene verhuurvergunning).

Vraag 12
Wat vraagt de vergunning qua budget en capaciteit voor de uitvoer?
Antwoord 12
Het budget en de capaciteit voor de uitvoer zijn afhankelijk van verschillende factoren. Zoals de omvang van de verhuurvergunning (algemene verhuurvergunning en/of verhuurvergunning voor arbeidsmigranten), het aantal gebieden waarvoor de vergunning wordt ingevoerd en het type handhaving (actief of reactief). De vergunningverlening inclusief de eerste opvolgingscontrole na vergunningverlening (een eerste deel van het toezicht) kan naar verwachting vanuit de leges bekostigd worden. Voor de uitvoering van de handhaving en verwachte juridische procedures is structureel budget nodig. De eerste inschatting, op basis van de begroting van de gemeente Arnhem, is een implementatiebudget en daarna structureel budget van €500.000 per jaar benodigd. Het ingevoerde vergunningensysteem dient namelijk gehandhaafd te worden om te zorgen dat verhuurders zich aan de vergunningsvoorwaarden houden (ook na vergunningverlening). Als blijkt dat vergunninghouders zich niet aan de voorwaarden van de vergunning houden (bijvoorbeeld geen uitvoering geven aan het onderhoudsplan), moeten wij hier handhavend tegen op kunnen treden om te borgen dat de vergunning ook daadwerkelijk nageleefd wordt. Dit komt bovenop de huidige werkwijze waarbij wij werken op basis van meldingen. Voor de handhavende taken zijn geen middelen beschikbaar binnen bestaande budgetten zoals het Programma beschermen bestaande woningvoorraad en deze taken mogen niet worden gedekt vanuit de leges. De taken voor zowel vergunningverlening als handhaving vereisen bovendien extra capaciteit, die zou moeten worden opgebouwd door een gefaseerde invoering van een dergelijke vergunning.

Vraag 13
Heeft de Rijksoverheid budget beschikbaar gesteld om de verhuurvergunning te introduceren en te handhaven?
Antwoord 13
Nee, v*oor het invoeren van een verhuurvergunning stelt het Rijk geen middelen beschikbaar.*

Vraag 14
Heeft de gemeente de mogelijkheid om kostendekkende leges te heffen voor de verhuurvergunning? Zo ja, is er een beeld hoe dit eruit kan zien?
Antwoord 14
Ja, de gemeente kan kostendekkende leges heffen voor het verstrekken van de verhuurvergunning, maar niet voor de handhaving ervan. Dit betekent dat dekking voor dat deel (zie antwoord 12) dan ergens anders vandaan moet komen. Deze dekking is er op dit moment niet.

Vraag 15
Ziet het college kansen in het heffen van deze kostendekkende leges, mogelijk in combinatie met het handhaven van ook de andere woonwetten, zoals het meldpunt Goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?
Antwoord 15
Ja, het is mogelijk om kostendekkende leges te heffen voor het verstrekken van de verhuurvergunning en de eerste opvolgingscontrole na vergunningverlening (toezicht), maar niet voor de handhaving ervan (zie antwoord 12). Het ingevoerde vergunningensysteem dient ook gehandhaafd te worden om te zorgen dat verhuurders zich aan de vergunningsvoorwaarden houden (ook na vergunningverlening en eerste controle). Dekking voor handhaving vanuit leges daarvoor is niet toegestaan. Leges zijn retributies voor diensten die door de gemeente worden verleend, zoals voor de aanvraag van een vergunning. Ook een koppeling is daarom niet mogelijk.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Kansen voor de verhuurvergunning

16 december 2024

Vragen:

Eind november heeft de gemeenteraad de Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 ontvangen. Uit deze brief blijkt dat het college niet voornemens is om de verhuurvergunning in te voeren. Dat is een gemiste kans in de strijd tegen huisjesmelkers, verloederende panden en omzien naar kwetsbare inwoners. In een “woningmarkt” die niet functioneert, moet elk middel worden aangegrepen. Ook de verhuurvergunning.

In de SV 2023/86 is hier ook al naar gevraagd. Toen gaf het college aan met name meer data nodig te hebben voor de onderbouwing van de vergunning. Nu, ruim een jaar verder, lijkt het alsof we geen stap verder zijn. In voorbereiding van een commissiedebat, hebben de fracties alvast de volgende vragen.

<u>Betaalbare huur</u>

1. Als bewoners wat willen doen tegen een (te) hoge huur die wordt gevraagd, dan moeten zij zelf bezwaar maken. Is het college het met ons eens dat hoogdrempelig is voor veel huurders en deze mogelijkheid veel mensen onvoldoende ondersteunt?
2. Herkent het college het patroon dat de huur door de huurcommissie omlaag gebracht wordt en dat dit, nadat iemand is verhuisd, weer terug op een (te) hoog niveau wordt gezet?
3. Is het college met ons eens dat het beter is om vooraf bij een verhuring te toetsen of de huur conform wet- en regelgeving is in plaats van achteraf door de huurder zelf?
4. Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning precies die mogelijkheid biedt; aan de voorkant toetsen of de huur betaalbaar is en zo het initiatief en de druk bij de huurder weg te halen?

<u>Bouwveiligheid</u>

5. Is het college het met ons eens dat de gemeente nu slechts in gevallen van extreem slecht onderhoud kan ingrijpen bij huiseigenaren?
6. Is het college met ons eens dat er veel situaties zijn waar het wenselijk is als overheid eerder op onderhoud te kunnen sturen om bijvoorbeeld gevaarlijke situaties te voorkomen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie van de kozijnen aan de huidige Huizingalaan (zie foto achterin).
7. Is het college het met ons eens dat het beter is om aan de voorkant afspraken te maken over het onderhoud, wat mogelijk is via de verhuurvergunning, in plaats van wanneer zich achterstallig onderhoud voordoet?

Bestrijden van huisjesmelkers

8. Is het college het met ons eens dat de gemeente meer middelen nodig heeft om de strijd tegen huisjesmelkers te voeren, denk daarbij aan het weigeren van verhuurders die consequent misbruik lijken te maken van de woningnood?
9. Is het college het met ons eens dat sommige van deze verhuurders middels overtredingen van de Wet goed verhuurderschap of een BIBOB-toets aan de voorkant geweigerd kunnen worden via de verhuurvergunning?

Kwetsbare doelgroepen

10. Is het college het met ons eens dat arbeidsmigranten een grotendeels onzichtbare groep zijn waar zowel werkgevers als verhuurders misbruik van maken van wegens hun kwetsbare positie?
11. Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning extra handvatten geeft om te sturen op betere huisvesting voor deze kwetsbare groep én dat dit kan helpen om de doelgroep beter in beeld te krijgen t.b.v. een integrale aanpak?

Praktische uitvoerbaarheid

12. Wat vraagt de vergunning qua budget en capaciteit voor de uitvoer?
13. Heeft de Rijksoverheid budget beschikbaar gesteld om de verhuurvergunning te introduceren en te handhaven?
14. Heeft de gemeente de mogelijkheid om kostendekkende leges te heffen voor de verhuurvergunning? Zo ja, is er een beeld hoe dit eruit kan zien?
15. Ziet het college kansen in het heffen van deze kostendekkende leges, mogelijk in combinatie met het handhaven van ook de andere woonwetten, zoals het meldpunt Goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA

- Meike Hellevoort, GroenLinks
- Floor Steinmetz , Bij1
- Charlotte Passier, Volt
- Anne Sasbrink, PvdD
- Jantine Zwinkels, CDA

Foto aan de Huizingalaan: situatie uit 2022 waar het raam bijna naar beneden viel maar de gemeente geen grond had om in te grijpen.



Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4420
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	9
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) - omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
ID	4639
Behandelend ambtenaar	Meer, Pascal van der
Telefoon	06 - 28 29 05 79
E-mail	p.van.der.meer@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Leidsche Rijn
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	9 januari 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**6 februari 2025**
Gemeenteraad	20 februari 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling TAM (Tijdelijke Administratieve Maatregel) - omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim van Gelder/Pascal van der Meer
Kenmerk	12948527
Vergaderdatum raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 1.2, lid 2, onderdeel f, van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht
Geheim	Nee

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

1. Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMPLANPAPEN-ON01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels die:
   a. de aansluiting van nieuwbouw op het warmtesysteem verplicht stellen gedurende de bouwperiode van 20 jaar,
   b. alleen gelden binnen het plangebied van het TAM-omgevingsplan en
   c. met een vergunningstelsel dat ruimte geeft aan andere duurzame oplossingen voor warmte voor zover deze passen binnen het gemeentelijke beleid.

Samenvatting

In Groenewoud en Papendorp moet een duurzaam energiesysteem komen voor de verwarming en koeling van nieuwe gebouwen. In de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp, 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.

Context

Aanleiding

In Papendorp worden Papendorp Noord en Groenewoud ontwikkeld. In de beide projectgebieden Papendorp Noord en Groenewoud wordt het volgende programma gebouwd:

- 3.650 woningen;
- 5.300 m² commerciële voorzieningen;
- 7.000 m² bedrijfsruimtes;
- 4.000 m² hotel met 200 kamers;
- een mobiliteitshub met ongeveer 2.000 autoparkeerplaatsen en ongeveer 1.700 fietsparkeerplaatsen;
- 4.900 m² basisschool;
- 75.000 m² zelfstandige kantoren.

Het uitgangspunt in Papendorp en Groenewoud is dat alle nieuwbouw in het gebied wordt voorzien van warmte en koude (koeling) met een collectief laagtemperatuur warmtesysteem dat bestaat uit een systeem van duurzame energiebronnen: een installatie om Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO) te onttrekken, een grote Warmte en Koude Opslag (WKO) in de bodem van het gebied en warmtepompen (of alternatieve systemen die dezelfde opwekcapaciteit hebben), leidingen en afgiftesets. Dit warmtesysteem wordt door de gemeente aanbesteed aan een warmtebedrijf dat de bronnen en het netwerk ontwerpt, betaalt, realiseert en exploiteert. Het geplande aantal aansluitingen op het warmtesysteem bestaat uit ongeveer 3.650 aansluitingen voor woningen (klein verbruikers) en ongeveer 25 aansluitingen voor utiliteitsfuncties (grootzakelijk verbruikers).

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. De vaststelling moet op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet voorbereid worden met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht wijzigt, , heeft ter inzage gelegen van vrijdag 27 september 2024 tot en met donderdag 7 november 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet, bereiden burgemeester en wethouders een raadsbesluit voor.

Voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad, kon een gemeente de aansluitplicht op een warmtenet regelen door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit. Nieuwe aansluitplichten moeten in het omgevingsplan opgenomen worden.

TAM-omgevingsplan

Deze wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, die de aansluiting op het warmtesysteem van Papendorp Noord en Groenewoud verplicht stelt, heeft de vorm van een TAM-omgevingsplan. De afkorting TAM staat voor Tijdelijke Administratieve Maatregel. De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat nog de opzet en vorm van een bestemmingsplan heeft. De maatregel – en dit TAM-omgevingsplan – is nodig, omdat het nieuwe digitale publicatiesysteem voor omgevingsplanwijzigingen nog niet goed werkt.

Geen vaststellingsrapport

Er zijn geen zienswijzen ingediend en het vast te stellen TAM-omgevingsplan bevat geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Daarom is er geen vaststellingsrapport.

Beoogd effect

Om de duurzaamheidsambities voor Papendorp Noord en Groenewoud te halen, is het belangrijk dat het warmtenet goed gaat werken. Alleen dan is het warmtenet een duurzamer alternatief voor het individueel verwarmen en koelen van gebouwen. Daarvoor is het essentieel dat het aantal geplande

aansluitingen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Als daar geen zicht op is, zal er waarschijnlijk ook geen exploitant te vinden zijn voor het warmtenet. Daarom is het wenselijk om voor de nieuwbouw verplicht te stellen dat het op het warmtenet aangesloten wordt.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
De Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud zijn gemaakt om het in de context beschreven programma in Papendorp Noord en Groenewoud mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft deze Chw bestemmingsplannen op 25 april 2024 vastgesteld (raadsbesluiten over Chw bestemmingsplan Papendorp en Chw bestemmingsplan Groenewoud). De plannen zijn op 21 juni 2024 in werking getreden. Er lopen beroepsprocedures tegen de plannen. Beide plannen gaan uit van het aansluiten van de nieuwbouw op een collectief warmtesysteem. Binnen beide plannen is de fysieke realisatie van het warmtesysteem (bronnen, leidingen en de bijbehorende installaties) al mogelijk.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMPLANPAPEN-ON01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels die: a. de aansluiting van nieuwbouw op het warmtesysteem verplicht stellen gedurende de bouwperiode van 20 jaar, b. alleen gelden binnen het plangebied van het TAM-omgevingsplan en c. met een vergunningstelsel dat ruimte geeft aan andere duurzame oplossingen voor warmte voor zover deze passen binnen het gemeentelijke beleid.
Argumenten	
1.1	De regels in dit plan zijn nodig voor een rendabel warmtesysteem dat past bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.
	Om de duurzaamheidsambities voor Papendorp Noord en Groenewoud te halen, is het belangrijk dat het warmtesysteem goed benut wordt. Alleen dan is het warmtesysteem een duurzamer alternatief dan het individueel verwarmen en koelen van gebouwen. Daarvoor is het essentieel dat het aantal geplande aansluitingen wordt gerealiseerd. Als daar geen zicht op is, zal er waarschijnlijk ook geen exploitant te vinden zijn voor het warmtesysteem. Daarom is het wenselijk om voor de nieuwbouw de aansluiting op het warmtesysteem verplicht te stellen.
1.2	Met dit plan wordt de aansluitplicht publiekrechtelijk geborgd, wat de meeste zekerheid biedt voor de realisatie van een duurzaam collectief warmtesysteem
	De gebieden Papendorp Noord en Groenewoud worden in ongeveer 10 jaar ontwikkeld. Voor het collectieve warmtesysteem is het wenselijk dat zoveel mogelijk nieuwbouw wordt aangesloten op het collectieve systeem. Dat wordt het beste geregeld via een publiekrechtelijke regeling. Die borgt generiek, voor iedereen, dat aansluiten verplicht is. Voor aanbesteding van het warmtesysteem is het een krachtig signaal naar de geïnteresseerden dat de aansluitplicht publiekrechtelijk vastligt. De publiekrechtelijke aansluitplicht borgt het beste de duurzaamheidsdoelstellingen voor Papendorp Noord en Groenewoud, en leidt tot de meeste gelijkheid voor alle bouwende partijen. Een mogelijk alternatief in Papendorp is om de aansluitplicht privaatrechtelijk te eisen bij de aanbesteding van een bouwkavel. Dat kan omdat de gemeente de grond in Papendorp in eigendom heeft. De methodiek bij de aanbesteding van een bouwkavel is dat aanbiedingen worden beoordeeld op een aantal aspecten, waarvan het aansluiten op het collectief warmtesysteem er één is. Die methode biedt geen

	zekerheid dat de aansluiting op het collectieve warmtesysteem wordt gerealiseerd, omdat bij de gunning een afweging wordt gemaakt op basis van de score op alle aspecten waar punten op te scoren zijn, waarbij de score op het warmtesysteem niet doorslaggeven is. Daarom garandeert deze privaatrechtelijke methode de collectieve aansluitplicht minder hard dan bij voorgestelde de publiekrechtelijke regeling. Voor Groenewoud geldt dat de grond in eigendom van een ontwikkelaar (Loostad) is. Deze ontwikkelaar realiseert de woningen op zijn eigen grond. Voor Groenewoud zijn er geen uitputtende, privaatrechtelijke afspraken over het wel of niet aansluiten van individuele gebouwen op het warmtesysteem. De gemeente kan via het privaatrecht niet simpelweg eisen dat alle nieuwe gebouwen op het warmtesysteem worden aangesloten.
1.3	Met een collectief warmtesysteem worden de lokale energiebronnen optimaal benut.
	Door een collectieve aansluiting te verplichten voor de nieuwbouw wordt ook bereikt dat de lokaal aanwezige duurzame energiebronnen waaruit het warmtesysteem warmte en koude opwekt, zo optimaal mogelijk worden benut. Meer aansluitingen leidt tot meer en betere benutting van deze bronnen. Dat voorkomt dat deze bronnen onbenut blijven in de bodem en er voor minder duurzame alternatieven wordt gekozen die meer CO2 uitstoten.
1.4	Het vergunningstelsel zorgt voor de nodige flexibiliteit, zonder dat de duurzaamheid van de verwarming in het gedrang komt.
	De Omgevingswet stelt het bieden van ruimte voor een alternatieve, individuele oplossingen verplicht, zolang daarmee maar minimaal dezelfde duurzaamheidsdoelstelling wordt behaald. In het TAM-omgevingsplan is daarom een vergunningstelsel opgenomen dat duurzaamheid als leidend uitgangspunt heeft: als een gebouwgebonden installatie net zo duurzaam of duurzamer is dan het warmtesysteem in het gebied, dan kan dat ook. Een initiatiefnemer of ontwikkelaar van een nieuw te bouwen gebouw kan de wens hebben om geen gebruik te maken van een aansluiting op het warmtesysteem. In dat geval kan hij een omgevingsvergunning aanvragen om de aansluitplicht te laten vervallen. In het TAM-omgevingsplan zijn beoordelingsregels opgenomen waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. De aanvrager moet aantonen dat de energiezuinigheid van het nieuwe gebouw minimaal gelijkwaardig is aan een aansluiting van het bouwwerk op het warmtesysteem. Op deze wijze biedt deze wijziging ook een kader om te waarborgen dat duurzame alternatieven (op basis van gelijkwaardigheid) kunnen worden toegepast in Papendorp Noord en Groenewoud. Als een duurzaam alternatief gelijkwaardig of beter scoort dan het collectieve warmtesysteem, dan vervalt de aansluitplicht. Het uitgangspunt is hierbij dat met het alternatief hetzelfde comfortniveau binnen de gebouwen behaald kan worden. Daarnaast kan worden afgezien van de aansluitplicht als de afstand van het bouwwerk tot het warmtesysteem (de aansluiting op het warmtesysteem) groter is dan 40 meter en de aansluitkosten hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter.
1.4	De aansluitplicht vervalt als Papendorp Noord en Groenewoud uitontwikkeld zijn.
	De aansluitplicht geldt voor 20 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in Papendorp Noord en Groenewoud gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt . Er is dan een nieuwe wijziging van het omgevingsplan nodig.
1.5	Het warmteplan sluit het gebruik van stadsverwarming uit, conform het gemeentelijke beleid.
	De regels van het TAM-omgevingsplan sluiten het gebruik van stadsverwarming uit, ook als alternatief voor het warmtesysteem. Dat betekent dat voor het aansluiten van

	gebouwen op stadsverwarming een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het TAM-omgevingsplan moet worden aangevraagd, de zogenoemde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omgevingsvergunning kan verleend worden, als toekomstige ontwikkelingen, zoals netcongestie, dat alsnog wenselijk maken.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg
Na het raadsbesluit wordt het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde plan ligt zes weken ter inzage. In die periode van 6 weken kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Over de plannen voor Papendorp Noord en Groenewoud is met diverse betrokkenen, op verschillende niveaus, geparticipeerd. Dat in Papendorp een warmtesysteem wordt aangelegd was en is onderdeel van de plannen. Over dit plan heeft daarom geen afzonderlijke participatie plaatsgevonden, afgezien van de wettelijk verplichte inspraak op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet.

Communicatie
Zie bij kopje Vervolg. Er is niet in verdere communicatie voorzien.

(Niet) Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1.2, lid 2, onderdeel f, van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlage(n)
Bijlagen besluitvorming
- TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
- Plankaart TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp
- Link naar TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp op RO publiceer

Bijlagen informatief
-

Gemeente Utrecht

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp

Vastgesteld, september 2024



TAM-omgevingsplan
Warmtesysteem Papendorp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Werking van het plan, begrippen 3

Artikel 1 Werking van dit plan 3

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken 4

Artikel 2 Warmtesysteem Papendorp 4

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 6

Artikel 3 Overgangsregeling 6

Bijlagen regels 7

Bijlage 1 Voorlopige energieprestatiewaarden 8

Hoofdstuk 1 Inleiding 13

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging 15

2.1 Warmtesysteem Papendorp 15

2.2 Aansluitplicht 17

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders 19

3.1 Inleiding 19

3.2 Rijksbeleid 19

3.3 Provinciaal beleid 20

3.4 Gemeentelijk beleid 20

3.5 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 23

4.1 Inleiding 23

4.2 Milieueffectrapportage 23

4.3 Bodem en ondergrond 23

4.4 Natuurbescherming 23

4.5 Bomen 23

4.6 Archeologie en cultuurhistorie 23

4.7 Conclusie 24

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 25

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 27

6.1 Wijziging omgevingsplan 27

6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 28

6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels) 28

6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4 van de regels) 31

Bijlagen toelichting 33

Bijlage 1 Bodemenergieplan Papendorp (IF Technologie, 29nov2023) 35

Regels

Hoofdstuk 1 Werking van het plan, begrippen

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMWARMSYSPAPEN-VA01.

1.2 Wijziging omgevingsplan, afstemming

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in dit plan vullen de regels van het omgevingsplan aan.

1.3 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
   a. plan
      Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMSYSPAPEN-VA01.
   b. besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
      Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMSYSPAPEN-VA01.
   c. omgevingsplan
      Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
   d. nieuw gebouw
      Gebouw dat op het moment van inwerkingtreding van het plan niet
      - legaal aanwezig is;
      - legaal in aanbouw is; of
      - volgens een omgevingsvergunning gebouwd kan worden.
   e. NTA 8800
      De methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen en warmtenetten conform de Nederlandse technische afspraak NTA 8800.
   f. particulier opdrachtgeverschap
      Opdrachtgeverschap voor het realiseren van woningen waarbij een particulier of een groep van particulieren, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die:
      - ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond heeft of krijgt; en
      - volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van woningen.
   g. warmtesysteem
      Collectieve voorziening, anders dan stadsverwarming:
      - die voorziet in opwekking, transport en levering van warmte en koude vanuit bronnen en opslagsystemen naar gebouwen;
      - waarbij het warmte- en koudeaspect inherent met elkaar verbonden zijn.
2. Voor de uitleg van dit plan is de begripsbepaling in dit lid van toepassing, ook als die bepaling afwijkt van artikel 1.1 van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 2 Warmtesysteem Papendorp

2.1 Aansluitplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - warmtesysteem Papendorp' nieuwe gebouwen te bouwen die niet zijn aangesloten op het warmtesysteem en geen warmte en koude geleverd krijgen uit het warmtesysteem.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op:
   a. drijvende bouwwerken;
   b. gebouwen die in particulier opdrachtgeverschap zijn of worden gebouwd;
   c. gebouwen zonder verblijfsgebieden.
3. De regel onder 1 vervalt 20 jaar na inwerkingtreding van het plan.

2.2 Beoordelingsregels voor voor alternatieve voorziening voor warmte en koeling

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het warmtesysteem, als geen gebruik van stadsverwarming wordt gemaakt en alleen in de volgende gevallen:

1. De energieprestatie van de alternatieve voorziening voor warmte en koeling is minimaal gelijkwaardig aan de situatie waarin het gebouw wel een aansluiting op het warmtesysteem krijgt, waarbij geldt dat:
   a. koude in de vergelijking wordt betrokken;
   b. de gelijkwaardigheid beoordeeld wordt op basis van:
      - de energieprestatie van het aanwezige warmtesysteem; of
      - de voorlopige energieprestatiewaarden van het geplande warmtesysteem, zoals opgenomen in bijlage 1, als het warmtesysteem nog niet aanwezig is;
   c. de energieprestatie van het warmtesysteem bepaald wordt op basis van NTA 8800
   d. de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van de alternatieve voorziening moet kleiner of gelijk aan nul zijn.
2. De afstand tot het bouwwerk tot een warmtesysteem is groter dan 40 meter én de aansluitkosten zijn hoger dan bij een aansluitafstand van 40 meter.

2.3 Aanvraagvereisten

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning levert de volgende gegevens:
   a. NTA 8800-berekening, inclusief berekening voor bijlage P, voor aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt voor het warmtesysteem uitgegaan van de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen is gerealiseerd;
   b. NTA 8800-berekening voor het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem;
   c. aanvullende documentatie zoals relevante kwaliteitsverklaringen;
   d. gegevens waaruit aantoonbaar blijkt dat de NOx- en fijnstofuitstoot van het voorgestelde alternatief kleiner of gelijk aan nul is;
   e. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
   f. een opgave van de bruto inhoud in kubieke meters en de bruto vloeroppervlakte in vierkante meters van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
   g. een situatietekening van de bestaande toestand van het terrein en een situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
      - de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      - de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      - de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
      - het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
      - aansluitpunten voor het warmtesysteem;
      - de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;
   h. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.
2. In aanvulling in de regel onder 1 moeten bij de aanvraag om omgevingsvergunning gegevens en bescheiden worden aangeleverd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig

zijn voor een toets aan de beoordelingsregels in lid 2.2.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsregeling

Als op het moment van inwerkingtreding van dit artikel aanvragen om omgevingsvergunningen zijn ingediend voor het bouwen van een nieuw gebouw en na verlening van die omgevingsvergunningen is de bouw van dat nieuwe gebouw mogelijk, is artikel 2.1 niet van toepassing op dat nieuwe gebouw.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Voorlopige energieprestatiewaarden

Gemeente Utrecht

BIJLAGE Energieprestatie Warmtesysteem Papendorp

In deze bijlage zijn de voorlopige energieprestatiewaarden opgenomen berekend op basis van het referentie energieconcept. De berekening is uitgevoerd door ingenieursbureau DGMR met toepassing van de NTA 8800 Bijlage P.

Tabel: Voorlopige primaire factoren energiesysteem Papendorp-noord/Groenewoud

Voorziening	Primaire energiefactor $f_{fossiel}$	Hernieuwbare energiefactor $f_{P;ren}$
Verwarming	0,37	0,69
Warm tapwater	0,79	0,47
Koeling	0,09	0,91

Deze energieprestatiewaarden worden alsdan, automatisch vervangen door de meest recente energieprestatieberekening die voor het warmtesysteem Papendorp geregistreerd wordt door de autoriteit Bureau Certificering en Registratie Gelijkwaardigheid.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit plan is na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. "TAM" staat voor: tijdelijke administratieve maatregel. De maatregel bestaat eruit dat het plan nog met de digitale techniek van het bestemmingsplan kan worden opgesteld en gepubliceerd, omdat het gelijktijdig voorbereiden van meerdere wijzigingen binnen de digitale structuur van het omgevingsplan op dit moment nog niet goed mogelijk is. Meer uitleg hierover staat in paragraaf 6.1.3.

In Papendorp wordt Papendorp Noord en Groenewoud ontwikkeld. In de beide projectgebieden wordt het volgende programma gebouwd:

- 3.650 woningen;
- 5.300 m² bruto vloeroppervlakte commerciële voorzieningen;
- 7.000 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimtes;
- 4.000 m² bruto vloeroppervlakte hotel met 200 kamers;
- een mobiliteitshub met ongeveer 2.000 autoparkeerplaatsen en ongeveer 1.700 fietsparkeerplaatsen
- 4.900 m² bruto vloeroppervlakte basisschool;
- 75.000 m² bruto vloeroppervlakte zelfstandige kantoren

De Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud zijn op 25 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad om dit programma mogelijk te maken.

Alle nieuwbouw in het gebied wordt van warmte en koude (koeling) voorzien met een collectief laagtemperatuur warmtesysteem dat wordt voorzien van warmte en koude afkomstig duurzame warmtebronnen: Lokale hernieuwbare warmtebronnen die gebruik maken van de aanwezige warmte en koude in de bodem, het oppervlaktewater en de lucht. De basis van het systeem is warmte en koude uit grote Warmte en Koude Opslag (WKO)- bronnen in de bodem van het gebied, aangevuld met en warmtepompen voor de opwaardering van de temperatuur en andere duurzame hernieuwbare bronnen voor het regenereren van de warmte en koude balans in het systeem.

Dit warmtesysteem wordt door de gemeente aanbesteed aan een warmtebedrijf. Die ontwerpt, financiert, realiseert en exploiteert de bronnen en het netwerk. Het benodigde aantal aansluitingen op het warmtesysteem wordt ingeschat op ongeveer 3.650 aansluitingen voor woningen (klein verbruikers) en ongeveer 25 aansluitingen voor utiliteitsfuncties (grootzakelijk verbruikers).

Om de duurzaamheidsambities voor Papendorp Noord en Groenewoud te halen, is het belangrijk dat het warmtesysteem optimaal benut wordt. En de schaalvoordelen van zo'n grootschalig gebiedsgericht systeem ook als voordeel aan de aan te sluiten functies en de afnemers toekomen. Daarvoor is het essentieel dat er commitment van het aantal geplande aansluitingen wordt gerealiseerd. Als daar geen zicht op is, zal er waarschijnlijk ook geen exploitant te vinden zijn voor het warmtesysteem. Daarom is het wenselijk om voor de nieuwbouw verplicht te stellen dat de gebouwen op het collectieve warmtesysteem aangesloten worden.

Eerder, voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad, werd de aansluitplicht op een warmtenet geregeld door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit. Die mogelijkheid bestaat niet meer. Nu kan een aansluitplicht worden opgenomen in het omgevingsplan. Om dat te doen voor Papendorp Noord en Groenewoud is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

De toelichting van dit plan bestaat uit 6 hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze voor en de werking van het warmtesysteem in Papendorp. In hoofdstuk 3 staat de beschrijving van de relevante beleidskaders. De beschrijving van de relevante milieuaspecten staan in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 staat een motivering over de uitvoerbaarheid van dit plan. Ten slotte staat in hoofdstuk 6 de juridische toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging

2.1 Warmtesysteem Papendorp

2.1.1 Geen stadsverwarming

Nieuwbouw heeft een veel lagere temperatuur verwarmingsbehoefte dan bestaande bouw. Om onnodig fossiel energieverbruik te voorkomen, krijgen nieuwbouw woningen in Nederland sinds 2018 geen aansluiting op het aardgasnet meer (wet VET: Wet Voortgang Energietransitie). Bestaande bouw heeft een hoogthermische warmtevraag waar voor een deel het (bestaande) stadswarmtenet in kan voorzien. Echter, het stadswarmtenet wordt voor een groot deel nog verwarmd door de gasgestookte warmtecentrale die CO_2 uitstoot. Dat maakt stadswarmte geen hernieuwbare bron.

Op de lange termijn wordt het stadswarmtenet steeds meer voorzien van duurzame bronnen. Die zijn alleen, net als laagthermische bronnetten, ook beperkt in de maximale capaciteit per dag. Wanneer alle bestaande bouw in Utrecht van het gas af zou gaan en op het stadswarmtenet zou worden aangesloten, dan is er op dit moment ook in het stadwarmtenet onvoldoende duurzame hoogthermische warmte beschikbaar. Om de transitie van bestaande bouw naar gasvrije bouw te verwezenlijken is het de visie van gemeente om het stadswarmtenet in beginsel alleen in te zetten voor bestaande bouw met een hogere temperatuur verwarmingsbehoefte.

Om de lokaal aanwezige duurzame warmte- en koude in de bodem optimaal te benutten, wil de gemeente de nieuwbouw daarom niet (laten) aansluiten op het hoge temperatuurnet van het stadsverwarmingsnet in Utrecht. Dit is een belangrijk uitgangspunt uit de Transitievisie Warmte deel II. Anders zou de totale warmtevraag naar hoge temperatuurwarmte in de stad juist worden vergroot. Zo voert de gemeente regie op de energietransitie in de stad en draagt bij aan de aardgasvrije doelstellingen van Utrecht en het landelijk Klimaatakkoord.

Uit de TransitieVisieWarmte Deel II:
De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

2.1.2 Keuze

Alle nieuwbouw in Papendorp Noord en Groenewoud wordt van warmte en koude voorzien met een collectief laagtemperatuur warmtesysteem. Dat systeem maakt gebruik van lokale hernieuwbare warmtebronnen. Om de energietransitie in Papendorp te realiseren, is gekozen voor een collectief systeem met WKO's, die het hele gebied omvat. Het referentie energieconcept voor het warmtesysteem is een collectief WKO-systeem dat wordt geregenereerd met duurzame lage temperatuur warmte uit de omgeving zoals oppervlaktewater (aquathermie Amsterdam-Rijnkanaal) en warmtepompen die gebruik maken van de warmte in de lucht. De lage temperatuur wordt gebruikt voor het leveren van koude in de zomer en als basis warmte voor de winter. Deze wordt door middel van warmtepompen in de gebouwen opgewaardeerd voor ruimteverwarming en voor warm tapwater. De zoekgebieden voor WKO voor het gebied zijn opgenomen in het Bodemenergieplan Papendorp.

2.1.3 Haalbaarheid

IF Technology heeft een inventarisatie uitgevoerd van de toepassing van WKO en TEO in Papendorp (zie bijlage 1 bij de toelichting). In hoofdstuk 4 van dit onderzoek is de warmte en koude vraag van de projecten Papendorp Noord en Groenewoud geïnventariseerd en de bodemenergieopwek- en opslagcapaciteit in combinatie met TEO is berekend.

Het project heeft een warmtebehoefte en een koudebehoefte. Het WKO-systeem zal koude direct leveren. De warmtebehoefte wordt deels geleverd met warmte uit de WKO en een deel van de

warmte wordt geleverd met elektriciteit van de warmtepomp. De verhouding tussen de warmte uit de grond en elektriciteit wordt bepaald door de COP (Coëfficiënt of Performance) van de warmtepomp. In dit project wordt een gemiddelde COP van de warmtepompen van 4 aangenomen. Dit wil zeggen dat drie gedeeltes van warmte uit de grond aangevuld moeten worden met één gedeelte elektriciteit. De warmtebehoefte bestaat dus voor 75% uit warmte uit het WKO-systeem.

Binnen het systeem is sprake van een onbalans: 'warmte' – 'koude' = tekort aan 'warmte'. Om deze onbalans weg te nemen, is regeneratie van warmte nodig. Dit kan op verschillende manieren worden opgewekt. Voor dit referentie warmtesysteem is uitgegaan van voornamelijk aquathermie als regeneratiemiddel. Het dichtbijgelegen Amsterdam-Rijnkanaal lijkt daarbij een geschikte bron voor de toepassing van een systeem op basis van WKO en TEO.

2.1.4 Referentieontwerp

De gemeente heeft een referentieontwerp laten uitwerken op conceptniveau, deze bestaat uit een systeem van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO), meerdere grote Warmte en Koude Opslag (WKO)-systemen in de bodem van het gebied en warmtepompen (of alternatieve systemen die dezelfde opwekcapaciteit hebben), leidingen en afgiftesets. Dit gebieds-warmtesysteem wordt door de gemeente aanbesteed aan een warmtebedrijf die de bronnen en het netwerk ontwerpt, financiert, realiseert en exploiteert. De posities van de WKO, de TEO en het leidingwerk liggen zo veel mogelijk in openbaar gebied.

De gemeente voert een openbare aanbestedingsprocedure voor de concessieovereenkomst. De concessieovereenkomst bestaat uit het ontwerpen, financieren, realiseren en exploiteren (leveren, beheren en onderhouden) van de warmte- en koudelevering aan alle nieuwbouw in Papendorp Noord en Groenewoud.

De uitgangspunten zijn gekozen voor het meest toepasselijke energieconcept van het warmtesysteem in de beide projectgebieden. Dit is het referentie-warmtesysteem, een energieconcept op basis waarvan de voorlopige energieprestatie berekend is. Na gunning wordt dat geactualiseerd met het actuele energieconcept dat in het warmteplangebied gerealiseerd gaat worden. Dat kan afwijken van het voorlopige energieconcept en het daarbij horende referentie warmtesysteem. Nieuwe technieken, inzichten en maatwerkoplossingen voor bepaalde situaties kunnen op die manier onderdeel worden van het warmtesysteem en mogelijk bronnen en andere uitgangspunten van het referentieontwerp vervangen.

2.1.5 Prestatie van het warmtesysteem

De (energetische) prestatie van het warmtesysteem wordt uitgedrukt in een aantal indicatoren: de primaire energiefactoren en de primaire hernieuwbare energiefactoren voor de te leveren ruimtewarmte, ruimtekoude en warm tapwater.

De primaire energiefactoren geven aan in welke mate het warmtesysteem gebruik maakt van fossiele energiebronnen. Hoe lager de primaire energiefactor is, hoe minder fossiele energie in het warmtesysteem gebruikt wordt. De primaire hernieuwbare energiefactor geeft aan in welke mate in het warmtesysteem gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie of restwarmte. Een primaire hernieuwbare energiefactor van 0 betekent dat er geen hernieuwbare energie of restwarmte gebruikt wordt, een getal groter dan 0 geeft aan dat er wel sprake is van het gebruik van hernieuwbare energie en/of restwarmte. Hoe hoger de primaire hernieuwbare energiefactor hoe meer hernieuwbare energie gebruikt wordt.

In bijlage 1 van de regels zijn de voorlopige energieprestatiewaarden van het nieuwe warmtesysteem in Papendorp opgenomen. Deze referentiewaarden zijn bepaald door ingenieursbureau DGMR conform bijlage P van NTA 8800. Deze waarden zijn de voorlopige referentiewaarden van de energetische prestatie van het warmtesysteem op basis van het volledige aansluitprogramma in dit gebied. Na gunning aan het warmtebedrijf, dat aangewezen wordt in de Europese aanbesteding, en het dan geldende programma van de nieuwbouw, gaat deze een technisch ontwerp van het warmtesysteem uitwerken en op basis daarvan een BCRG kwaliteitsverklaring aanvragen. De autoriteit Bureau Certificering en Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG) beoordeelt deze berekening van de energieprestatie van het technisch ontwerp en registreert de energieprestatie van het warmtesysteem. Deze geregistreerde energieprestatie vervangt dan de voorlopige referentiewaarden.

De energieprestatie van het warmtesysteem wordt geregistreerd en vastgelegd met een geldige BCRG kwaliteitsverklaring, die na een aantal jaar steeds opnieuw wordt vastgesteld om zijn geldigheid niet te verliezen. Daarna worden de waarden ook steeds opnieuw geregistreerd.

2.1.6 Netcongestie

De grenzen van wat het stroomnet aan kan zijn momenteel in grote delen van Nederland bereikt of komen in zicht. Netcongestie heeft voor heel Nederland een nieuwe fase bereikt, waarin behalve voor grootverbruikers ook problemen ontstaan voor de woningbouw en voor huishoudens die hun woning willen verduurzamen. Netbeheerders zetten, samen met het Rijk en andere overheden, alles op alles om de gevolgen van netcongestie zoveel mogelijk te beperken. Op 18 oktober 2023 heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat in dit verband aanvullende maatregelen aangekondigd. De situatie is vooral urgent op het stroomnet in de regio Flevopolder-Gelderland-Utrecht (FGU). Om de netcongestie in deze regio te verlichten is niet alleen uitbreiding van het stroomnet essentieel, maar ook aanvullende maatregelen. In aansluiting op de hiervoor genoemde Kamerbrief heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat specifiek voor de FGU-regio een pakket maatregelen opgesteld.

Door de congestie op het stroomnet is het helaas niet meer vanzelfsprekend dat nieuwbouwprojecten continu capaciteit kunnen krijgen. Dit geldt ook voor het nieuwbouwgebied Papendorp Noord en Groenewoud. Stedin geeft aan tot 2029 onvoldoende versterking van het elektranet te kunnen garanderen voor de groeiende vraag. Na 2029 zou dit verholpen moeten zijn.

Het geplande warmtesysteem maakt gebruik van duurzame lokale hernieuwbare energiebronnen. Met het oog op netcongestie wordt het collectieve warmtesysteem onder andere ontworpen op een zo laag mogelijke belasting van het elektranet. Als het collectieve warmtesysteem onvoldoende of geen aansluiting krijgt op het elektranet van Stedin, dan moet gezocht worden naar tijdelijke oplossingen om toch warmte en koude bij de afnemers te kunnen krijgen. In dat uiterste geval zijn energiebronnen als stadsverwarming of gas een terugvaloptie om als tijdelijke energiebron te gebruiken in het projectgebied. De inzet van aardgas is geen ongewone, tijdelijke terugvaloptie binnen een stedelijk warmtesysteem. Als het om stadsverwarming gaat, zou dat een ongewenste, maar mogelijk onvermijdelijke keuze zijn.

Om daarop niet vooruit te lopen en vanwege die onwenselijkheid is voor deze omgevingsplanwijziging geen rekening gehouden met de inzet van alternatieve bronnen zoals stadsverwarming. Een warmtesysteem dat (in plaats van lokale hernieuwbare energiebronnen) gebruik maakt van stadsverwarming, is in feite onbruikbaar voor de bouwers in Papendorp Noord en Groenewoud. Een warmtesystemen dat gebruik maakt van stadsverwarming moet namelijk buiten beschouwing blijven voor de planregels (het is dan geen 'warmtesysteem' volgens de definitie van dit plan). Door (feitelijk) op een dergelijk systeem aan te sluiten wordt niet aan de regels van het omgevingsplan voldaan. Een bouwer voldoet dan niet aan de aansluitplicht.

Dat neemt niet weg dat het nu niet uitgesloten is dat, na vaststelling door de gemeenteraad van deze omgevingsplanwijziging en door de lokale schaarste op het stroomnet in het plangebied, noodgedwongen tijdelijk alternatieve bronnen zoals stadsverwarming wordt toegestaan als aanvullende bron voor het warmtesysteem. Om op een andere wijze invulling te geven aan de aansluitplicht (namelijk aansluiten op een systeem dat alternatieve bronnen gebruikt die nu niet zijn toegestaan) kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verlenen. Dat vereist in dat geval een afzonderlijke beoordeling.

2.2 Aansluitplicht

Het verlagen van de CO_2-uitstoot in de energietransitie is van groot belang. Ten eerste door de vraag naar energie te verlagen, bijvoorbeeld door isolatie van gebouwen. Ten tweede door hernieuwbare energiebronnen en duurzame warmtenetten te realiseren. Duurzame warmtesystemen hebben ook ruimte in de ondergrond nodig. En deze ruimte is schaars. Er is niet alleen in de diepere ondergrond waar WKO's geplaatst worden beperkt ruimte voor deze installaties, omdat ze op afstand van elkaar geplaatst moeten worden. Maar vooral in de ondiepe ondergrond is er in hoge mate schaarste aan ruimte voor leidingwerk, kabels, riolering en andere ondergrondse belangen als garages, bomen met diepe wortels, waterinfiltratie en andere stedelijke functies. De gemeente wil duurzame energievoorzieningen voor haar gebouwen en zal daarvoor de regie moeten voeren op de schaarse ruimte in de bodem. Ook, om de duurzaamheidsambities voor Papendorp Noord en Groenewoud te halen, is het belangrijk dat het warmtesysteem goed werkt en optimaal benut wordt.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt het om deze redenen verplicht om nieuw te realiseren gebouwen aan te sluiten op het warmtesysteem. Deze wijziging stelt een aansluitplicht in. Elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden in Papendorp Noord en Groenewoud moet aangesloten worden op het warmtesysteem. Dit komt in wezen neer op dezelfde plicht die voorheen, op grond van het Bouwbesluit, kon worden ingesteld door een warmteplan vast te stellen. Naar huidig recht moet een dergelijke plicht in het omgevingsplan vastgelegd worden. De

aansluitplicht geldt niet voor bestaande gebouwen. Die zijn overigens nog nauwelijks aanwezig in de beide projectgebieden. Ook zal de aansluitplicht niet gelden voor drijvende bouwwerken en ook niet voor woningen die via een (collectief) zelfbouwproject worden gerealiseerd.

Wanneer een initiatiefnemer of ontwikkelaar, geen gebruik wenst te maken van een aansluiting op het warmtesysteem, kan deze een aanvraag omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) doen om de aansluitplicht te laten vervallen. Hij moet aantonen dat de energieprestatie van het individuele alternatief voor het warmtesysteem minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem. Op deze wijze biedt deze wijziging ook een kader om te waarborgen dat duurzame alternatieven (op basis van gelijkwaardigheid) kunnen worden toegepast in Papendorp Noord en Groenewoud. Als een duurzaam alternatief gelijkwaardig is of beter scoort op energieprestatie dan het collectieve warmtesysteem, dan vervalt de aansluitplicht. Het uitgangspunt is hierbij dat met het alternatief hetzelfde thermisch comfortniveau binnen de gebouwen behaald kan worden, dus zowel koude en warmte moet bieden. Concreet betekent dit dat in de berekening van het alternatief zowel de energieprestatie voor het leveren van warmte én koeling aan de gebouwen moet worden gemaakt, omdat bij een aansluiting op het warmtesysteem ook altijd koeling geleverd zal worden en op deze wijze de vergelijkbaarheid compleet is. Om te voorkomen dat alternatieve systemen leiden tot een ongewenste toename van de uitstoot van stikstofoxiden en fijnstof is een aanvullende voorwaarde dat die uitstoot kleiner of gelijk aan nul moet zijn.

Daarnaast kan worden afgezien van de aansluitplicht als de afstand van het bouwwerk tot het warmtesysteem (de aansluiting op het warmtesysteem) groter is dan 40 meter én de aansluitkosten hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter.

De aansluitplicht geldt voor 20 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in Papendorp Noord en Groenewoud gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel met een wijziging van de regels verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als Papendorp Noord en Groenewoud 'klaar' zijn. Het benodigd aantal aansluitingen op het warmtesysteem wordt ingeschat op ongeveer 3.650 aansluitingen voor woningen (klein verbruikers) en ongeveer 25 aansluitingen voor utiliteitsfuncties (grootzakelijk verbruikers).

De aansluitplicht die via deze wijziging van het omgevingsplan wordt opgelegd, is niet van toepassing op de bestaande gebouwen. Wel moet het mogelijk zijn dat bestaande bouw en zelfbouwers ook aangesloten kunnen worden op het warmtesysteem. Dit laatste zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsprocedure voor het warmtesysteem.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Inleiding

Op 25 april 2024 is het Chw bestemmingsplan Papendorp en het Chw bestemmingsplan Groenewoud vastgesteld en op 21 juni 2024 zijn beide plannen in werking getreden. Beide plannen zijn toen gelijk onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Deze bestemmingsplannen maken de bouwplannen in Papendorp Noord en in Groenewoud mogelijk.

Deze wijziging van het omgevingsplan voegt één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht toe: de verplichte aansluiting (van de nieuwe gebouwen) op het warmtenet in Papendorp Noord en in Groenewoud. De wijze waarop de beide projecten binnen de geldende beleidskaders passen, wordt niet anders dan voor beide plannen al onderbouwd in de toelichting van beide bestemmingsplannen. Dat beide projecten op een warmtenet aangesloten gaan worden, is toen ook in de onderbouwing voor beide plannen betrokken. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering daarvan. Wel is inmiddels de Omgevingswet in werking getreden. Daardoor gelden nu andere instructieregels. Ook is het beleid voor het warmtesysteem verder uitgewerkt. Voor de beschrijving van het relevante beleidskader wordt hierna alleen ingegaan op die veranderingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De instructieregels voor een omgevingsplan staan in hoofdstuk 5 beschreven. In afdeling 5.1 staan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat er een balans is tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen) of waterbergende functie (milieu).

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Tot slot bevat afdeling 5.3 regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels gaan zijn van een toereikende motivering voorzien in de Chw bestemmingsplanen Papendorp en Groenewoud. Wel is het 'bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen' een nieuw aspect. Deze wijziging gaat daar niet over en heeft daarop ook geen invloed. Aanvullend geldt dat, voor het afwegen van het waterbelang (artikel 5.37 Bkl), wel overleg over de wijziging is gevoerd met het hoogheemraadschap. Daar wordt in paragraaf 5.1.1 verder op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsverordening

In Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn in 2021 samengevoegd in één provinciale (Interim) Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening op onderdelen gewijzigd. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. Deze wijziging bevat als nieuwe bepaling een zogeheten energietoets. Dit is een regel, die bepaalt dat gemeenten bij nieuwe initiatieven rekening houden met de elektriciteits-infrastructuur, om op deze manier overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) te voorkomen.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels in de Omgevingsverordening gaan en die van toepassing zijn op het werkingsgebied, zijn van een toereikende motivering voorzien in de Chw bestemmingsplanen Papendorp en Groenewoud en hebben geen effect op dit plan. De energietoets uit de huidige Omgevingsverordening is niet direct toepasbaar op deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging reguleert alleen de aansluiting op het al toegestane warmtesysteem, voor al toegestane functies. Het maakt dus geen nieuwe functies mogelijk waarvoor de beschikbare netcapaciteit relevant kan zijn. Het warmtesysteem en de nieuwe functies in het werkingsgebied zijn namelijk al toegestaan in beide genoemde bestemmingsplannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Energie Protocol en Transitievisie Warmte

Het Utrechts Energie Protocol en de Transitievisie Warmte Utrecht gaan uit van een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de transitie naar duurzame en hernieuwbare energie. De transitie van aardgas als energiebron naar hernieuwbare energiebronnen, duurzaamheid en milieukwaliteit zijn daarom voor gemeente ook belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van Papendorp Noord en Groenewoud.

Energie uit hernieuwbare bronnen is schaars. De energie moet zo efficiënt mogelijk gebruikt en verdeeld worden over de stad. Nieuwbouw is goed te isoleren en kan zo ontworpen worden dat deze een lage temperatuur behoefte heeft. Daarom wordt de nieuwbouw bij voorkeur verwarmd met duurzame lage temperatuur bronnen zoals warmte-koude opslag, aquathermie of lage temperatuur restwarmte. In de ondergrond van Utrecht is in de bodem veel bruikbare duurzame energie beschikbaar. Deze energie wil de gemeente goed benutten.

De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

Voor de projectgebieden moeten lokale hernieuwbare energie bronnen optimaal worden gebruikt. Ook wil de gemeente ervoor zorgen dat alle aansluitingen toegang krijgen tot een duurzaam warmtesysteem. Dat moet ook gelden als een nieuw gebouw bijvoorbeeld pas over tien jaar gerealiseerd wordt. Ook draagt deze keuze bij aan andere doelstellingen van de gemeente op het gebied duurzaamheid en milieu, zoals het verbeteren van de luchtkwaliteit en een evenwichtig en efficiënt gebruik van de bodem, zowel wat betreft het gebruik van ruimte als het gebruik van bodemenergie.

Om de aanwezige bodemenergiecapaciteit en de schaarse ruimte in de ondergrond optimaal te benutten, wordt er een collectief warmtesysteem gerealiseerd voor Papendorp Noord en Groenewoud. Hiermee kan een hoge energieprestatie behaald worden en kunnen zoveel mogelijk woningen voor een betaalbare prijs gebruik maken van een duurzaam warmtesysteem.

3.4.2 Bodemenergieplan Papendorp-Groenewoud

Burgemeester en wethouders hebben op 12 december 2023 het bodemenergieplan Papendorp/Groenewoud vastgesteld. Het doel van het bodemenergieplan is om de capaciteit voor de opslag van warm en koud water in de bodem zo goed mogelijk te benutten voor een open bodemenergiesystemen (WKO). De provincie is bevoegd gezag voor het afgeven van de vergunningen voor de aanvraag van een open bodemenergiesysteem. Daar gebruikt de provincie het bodemenergieplan voor na vaststelling van het plan door de Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Burgemeester en wethouders hebben het plan aangeboden bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht (GS) met het verzoek de in het bodemenergieplan opgenomen gebruiksregels voor de aanvraag vergunning bodemenergiesysteem) als aanvullend toetsingskader bij vergunningverlening OBES (Open Bodem Energie Systemen) te hanteren. Als GS akkoord gaat stellen zij beleidsregels vast, gebaseerd op het bodemenergieplan, en toetsen daar de vergunningaanvragen aan (in aanvulling op het toetsingskader van de Omgevingswet, in het bijzonder de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving).

In het bodemenergieplan Papendorp/Groenewoud zijn onder andere gebruiksregels opgenomen voor de realisatie van een open bodemenergiesysteem. Daarbij zijn onder andere zones benoemd waar bodemenergie bronnen kunnen worden gemaakt en uitgangspunten voor de (energie)capaciteit van de bronnen beschreven.

In het gebied Papendorp/Groenewoud kan de bodemenergie uit het 1^{e} of 2^{e} watervoerende pakket gehaald worden. Het bodemenergieplan is van toepassing op het gebruik van zowel het 1^{e} als het 2^{e} watervoerende pakket. Hierbij zijn aanvullende regels opgenomen voor het gebruik van het 2^{e} watervoerende pakket. Een open bodemenergie systeem in het 2^{e} watervoerend pakket heeft het risico dat vervuiling zich vanuit het 1^{e} pakket verspreidt naar het 2^{e} watervoerend pakket. Dat zou kunnen ontstaan door het door de scheidende laag tussen het 1^{e} en 2^{e} pakket heen te boren. Of doordat de werking van het bodemenergiesysteem invloed heeft op verplaatsing van grondwater.

Om die risico’s te beheersen zijn maatregelen in het bodemenergieplan opgenomen. Die regels gaan over het vooraf in kaart brengen (door aanvrager) van de invloed van het systeem op verplaatsing van grondwater en door tijdens het gebruik ook de grondwaterstromen te monitoren, zowel in het systeem zelf als door afzonderlijk te plaatsen peilbuizen. Met die maatregelen wordt tijdig en snel een eventuele verspreiding van vervuiling opgemerkt. Voor het boren door de scheidende laag heen is al wettelijk geregeld dat dit alleen door de juiste gecertificeerde bedrijven mag worden uitgevoerd. De bedoeling van die specifieke regels is het zicht op houden op de kwaliteit van de grondwaterstromen. Met de maatregelen worden de risico’s beheerst in de verschillende fasen: bij aanvraag vergunning (aanleveren onderzoek met effecten op de ondergrond), bij realisatie (werkzaamheden door gespecialiseerde gecertificeerde bedrijven) en bij exploitatie (monitoring)In het bodemenergieplan.

3.4.3 Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018

Om de werking van het bodemenergieplan te borgen is het plangebied van het bodemenergieplan als interferentiegebied opgenomen in de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018. Daardoor, met het vaststellen van een interferentiegebied, worden ook gesloten bodemenergiesystemen vergunningsplichting. Met het aanwijzen van interferentiegebieden kan interferentie tussen gesloten en tussen gesloten en open bodemenergiesystemen onderling worden voorkomen en een doelmatig gebruik van bodemenergie worden bevorderd. Met het toevoegen van Papendorp/Groenewoud als interferentiegebied wordt het mogelijk om met een collectief systeem maximaal gebruik te kunnen maken van de bodemenergie

3.5 Conclusie

De keuze om een warmtesysteem te gaan realiseren in Papendorp en, daarvoor, een aansluitplicht in stellen voor de geplande nieuwbouw past binnen de duurzaamheidsambities uit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Op 25 april 2024 is het Chw bestemmingsplan Papendorp en het Chw bestemmingsplan Groenewoud vastgesteld en op 21 juni 2024 zijn beide plannen in werking getreden. Beide plannen zijn toen gelijk onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Deze bestemmingsplannen maken de bouwplannen in Papendorp Noord en in Groenewoud mogelijk.

Deze wijziging van het omgevingsplan voegt één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht toe: de verplichte aansluiting van de nieuwe gebouwen op het warmtenet.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van beide projecten wordt niet anders dan voor beide plannen al onderbouwd in de toelichting van beide bestemmingsplannen. Dat beide projecten op een warmtenet aangesloten gaan worden, is toen ook in de onderbouwing voor beide plannen betrokken. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering daarvan. De omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid worden daarom in dit hoofdstuk alleen beschouwd als dat nodig is vanwege de inhoudelijke wijziging die doorgevoerd wordt of omdat het een zelfstandige wijziging is, die zijn eigen procedure doorloopt. Voor het overige wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het Chw bestemmingsplan Papendorp en de toelichting van het Chw bestemmingsplan Groenewoud.

4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van de Chw bestemmingsplannen voor Papendorp Noord en Groenewoud is geconcludeerd dat voor beide plannen geen MER opgesteld hoeft te worden. Deze wijziging regelt een uitvoeringsaspect van die beide plannen. Deze wijziging voorziet ook niet in een project als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om deze twee redenen is er geen aanleiding om voor deze wijziging een mer-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem en ondergrond

Voor Papendorp Noord en Groenewoud is een bodemenergieplan vastgesteld. Daarnaast is in voorbereiding om de verordening voor de interferentiegebieden van toepassing te verklaren op beide project gebieden. Daar is in paragraaf 3.4 al op ingegaan.

4.4 Natuurbescherming

Bij de de Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud zijn de gevolgen voor beschermd natuur uitdrukkelijk in beeld geweest. Voor beide plannen is geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde soorten de uitvoerbaarheid niet in de weg hoeft te staan. Ook was geen sprake van negatieve gevolgen op beschermde natuurgebieden. Vanuit het oogpunt van natuurbescherming regelt dit plan niets nieuws; het blijft gaan om de realisatie van nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen op nutsvoorzieningen die doorgaans ondergronds worden aangebracht.

4.5 Bomen

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen andere gevolgen voor bomen dan al beschouwd in de Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de realisatie van het warmtenet en de aansluitingen daarop zullen grondwerkzaamheden nodig zijn. In de Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud, inmiddels onderdeel van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan, zijn beschermingsregimes opgenomen vanwege naar verwachting, aanwezige archeologische waarden. Die regimes zijn ook toereikend voor dit plan.

4.7 Conclusie

Het verplicht aan laten sluiten van de nieuwe gebouwen in Papendorp Noord en Groenewoud op een open warmtenet is ruimtelijk en vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar en uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg met vooroverleginstanties

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) gestuurd om de mogelijkheid te geven om op het plan te reageren. De provincie en HDSR hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

5.1.2 Participatie

Voor de bestemmingsplannen voor Papendorp Noord en Groenewoud is met diverse betrokkenen, op verschillende niveaus, geparticipeerd. Dat in Papendorp en Groenewoud een warmtesysteem wordt aangelegd was en is daarbij onderdeel van de plannen. Dat is ook beschreven in de toelichting van de bestemmngsplannen Papendorp en Groenewoud die de wettelijke inspraakprocedure hebben doorlopen. Deze wijziging van het omgevingsplan borgt de verdere uitvoering daarvan. Daarbij gaat het dan ook nog om een klein deel van het hele systeem: de aansluiting van de nieuwbouw op het warmtesysteem. Dat voor Papendorp en Groenewoud een warmtesysteem wordt aangelegd, is al geruime tijd bekend. Deze wijziging van het omgevingsplan is nodig om het warmtesysteem te laten slagen.

Omdat de nieuwbouw nog gerealiseerd moet worden, zijn er nu ook nog geen bewoners of gevestigde bedrijven (die blijven in de nieuwe situatie) in het werkingsgebied. Daarom raakt dit wijzigingsbesluit nu slechts twee partijen in hun belang. De ontwikkelaar van Groenewoud en de gemeente zelf, die grondeigenaar is in Papendorp Noord. De genoemde ontwikkelaar is al bekend met de ontwikkeling van warmtenet. Voor de gemeente gaat het om de uitvoering van beleid.

Concluderend is er voor dit wijzigingsbesluit nauwelijks beïnvloedingsruimte. Daarom is besloten af te zien van participatie. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kan iedereen zienswijzen over deze wijziging van het omgevingsplan indienen.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Wijzigingomgevingsplan

6.1.1 Warmteplannen

Eerder, voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad, werd de aansluitplicht op een warmtesysteem geregeld door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit. Die mogelijkheid bestaat niet meer. Nu kan een aansluitplicht worden opgenomen in het omgevingsplan. Om de aansluitplicht voor Papendorp Noord en Groenewoud in te stellen is nu een wijziging van het omgevingsplan nodig.

6.1.2 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Verder zijn de op basis van het oude Bouwbesluit vastgestelde warmteplannen onderdeel van de Bruidschat, voor zover die de maximale geldingstermijn van 10 jaar nog niet hebben bereikt.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege wijzigen.

6.1.3 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is vooralsnog toegestaan tot en met 31 december 2024, maar waarschijnlijk wordt de mogelijk met minimaal één jaar verlengd. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.4 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op Papendorp Noord en Groenewoud, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMSYSPAPEN-VA01.

6.1.5 Overzicht wijzigingen

Dit plan voegt regels toe aan het omgevingsplan. Het verandert de regels van het omgevingsplan niet. Dat betekent dat de regels uit de Chw bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud geheel van toepassing blijven, zodat de vervangingsplicht van artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet niet van toepassing is. Binnen de regels van die bestemmingsplannen (die dus nu deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) kan het warmtesysteem al aangelegd worden. De regels van dit wijzigingsbesluit gaat alleen over de aansluiting van de nieuwbouw op dat warmtesysteem. Over het werkingsgebied wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - warmtesysteem Papendorp' gelegd. Aan die aanduiding worden de regels verbonden voor de aansluitplicht op het warmtenet.

6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel wordt aangegeven hoe het omgevingsplan wordt gewijzigd, hoe de regels gelezen moeten worden binnen de structuur van het omgevingsplan en wordt het werkingsgebied bepaald.

Lid 1 Werkingsgebied

In het eerste lid wordt bepaald wat het werkingsgebied is van deze wijziging is. Het werkingsgebied wordt bepaald door de gebiedsaanduiding 'overige zone - warmtesysteem Papendorp'. De begrenzing daarvan is opgenomen in een GML-bestand. De begrenzing wordt bepaald door de projectgrenzen van Papendorp Noord (inclusief het nog niet ontwikkelde deel van Taatsenplein Zuid) en van Groenewoud. Het Amsterdam-Rijnkanaal en de geplande fietsburg langs de zuidzijde van de De Meernbrug maken geen onderdeel uit van het werkingsgebied.

Lid 2 Wijziging omgevingsplan

In het tweede lid wordt bepaald hoe de regels van deze wijziging werken. Juridisch gezien worden de regels bij de vaststelling gelijk opgenomen in het omgevingsplan van Utrecht. De regels vullen het omgevingsplan gemeente Utrecht aan en worden onderdeel van het permanente deel van dat omgevingsplan. Daarbij wordt geen bestaande regels veranderd. De regels uit de Chw bestemmingsplan Papendorp en Groenewoud, onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, blijven ongewijzigd van toepassing op de beide projectgebieden.

Lid 3 Wijziging omgevingsplan

In lid 3 van het eerste artikel zijn enkele begrippen opgenomen voor de goede werking en juiste interpretatie van dit TAM-omgevingsplan. Voor het overige zijn de al bestaande begrippen in het omgevingsplan ook van toepassing. De begrippen onder d. en f., 'nieuw gebouw' en 'warmtesysteem' zijn zo geformuleerd dat ze het toepassingsbereik van de regels in het volgende hoofdstuk afbakenen.

Nieuw gebouw

De aansluitplicht die dit plan regelt, zal gelden voor gebouwen die nog gebouwd moeten worden. Om in voorbereiding genomen projecten niet op een ongewenst moment te confronteren met een aansluitplicht, zal het niet gelden voor projecten die in aanbouw zijn genomen, op basis van een verleende omgevingsvergunning, en voor projecten waarvoor alle omgevingsvergunningen verleend zijn voor de totale bouw. Om dit eenvoudig in de regels een plek te geven, wordt in de regels gewerkt met het begrip 'nieuw gebouw'. Dat is een gebouw dat nog gebouwd moet worden, dat ook nog niet in aanbouw is genomen en waarvoor ook nog geen omgevingsvergunningen zijn verleend om te kunnen beginnen met de realisatie.

Warmtesysteem

Voor de aansluitplicht moet duidelijk zijn op welk warmtesysteem een woning of andere functie aangesloten moet worden. Het begrip 'warmtesysteem' bepaald dat het om een collectief systeem moet gaan om gebouwen van warmte én koude te voorzien. Het kan niet om stadsverwarming gaan.

6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 2 Warmtesysteem Papendorp

Artikel 2 heeft in grote lijnen de volgende opbouw. Het eerste lid bevat ten eerste de aansluitplicht. Daarnaast geeft het aan waarvoor de aansluitplicht in ieder geval niet geldt en ook hoe lang de aansluitplicht geldt. In het tweede lid zijn de uitzonderingen opgenomen voor het kunnen laten vervallen van de aansluitplicht. Het derde lid bevat de aanvraagvereisten als een initiatiefnemer een verzoek wil doen om de aansluitplicht te laten vervallen.

Lid 1 Aansluitplicht

Het eerste onderdeel van lid 1 bepaalt dat in het werkingsgebied een nieuw gebouw alleen gebouwd en gebruikt mag worden als het een aansluiting op het warmtesysteem krijgt of heeft. Het is zonder omgevingsvergunning verboden een gebouw te bouwen dat niet op het warmtesysteem is aangesloten. Als een gebouw wordt aangesloten op het warmtesysteem wordt dat verbod niet overtreden. Als een gebouw niet wordt aangesloten op een warmtesysteem wordt het verbod overtreden en is dus een omgevingsvergunning nodig. Die vergunning wordt slechts in twee gevallen verleend. Die gevallen worden verderop toegelicht.

De regel geldt zowel voor het bouwen van nieuwe gebouwen, als voor het gebruiken van die nieuwe gebouwen. Het warmtesysteem wordt een collectief systeem. Met een aansluiting op een gesloten/'eigen' warmtesysteem wordt niet aan de aansluitplicht voldaan. Ook gaat het niet alleen om de fysieke aansluiting van een gebouw op het collectieve warmtesysteem. Het warmtesysteem moet ook gebruikt worden voor de verwarming én koeling van het betreffende, nieuwe gebouw.

Bij aanvragen om omgevingsvergunningen vanwege bouwactiviteiten op grond van het omgevingsplan wordt de aansluitplicht in de beoordeling betrokken. Bij de aanvraag moet daarom worden aangegeven hoe het gebouw op het warmtesysteem wordt aangesloten. Als de wens is om een gebouw niet aan te sluiten, moet gelijk (met dezelfde aanvraag) ook een omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) aangevraagd worden om de aansluitplicht te laten vervallen. De aanvraag wordt dan beoordeeld aan de hand van de voorwaarden die verderop worden toegelicht.

Het tweede onderdeel geeft drie soorten bouwwerken aan waarvoor de aansluitplicht direct niet geldt. Die bouwwerken zijn uitgezonderd van de aansluitplicht. Daarvoor is ook geen omgevingsvergunning nodig om de aansluitplicht te laten vervallen. De aansluitplicht geldt niet voor drijvende bouwwerken. Dergelijke bouwwerken zijn vaak niet geschikt om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem. Overigens is in Papendorp en Groenewoud nergens in woonboten voorzien. De aansluitplicht geldt ook niet voor woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd, ook wel bekend als zelfbouwkavels. Bij dit type projecten is het vaak beter passend als de zelfbouwers zelf bepalen hoe de gebouwen verwarmd en gekoeld worden. Verder geldt de aansluitplicht ook niet voor gebouwen die geen verblijfsgebieden (in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving) hebben. Het gaat dan om gebouwen waar doorgaans geen mensen verblijven, zoals transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes. Verwarming en koeling via het warmtesysteem is daarvoor niet noodzakelijk.

Het laatste onderdeel bepaalt de duur van de aansluitplicht. Voorheen, toen op grond van het Bouwbesluit met een vastgestelde warmteplan gewerkt werd, was de maximale duur wettelijk bepaald op 10 jaar. Dat geldt niet meer. De duur kan in het omgevingsplan bepaald worden. Gekozen is voor een duur van 20 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in Papendorp Noord en Groenewoud gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. Daarvoor is op dat moment een nieuwe wijziging van het omgevingsplan nodig. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als Papendorp Noord en Groenewoud helemaal ontwikkeld zijn.

Lid 2 Vervallen aansluitplicht

Er kunnen een beperkt aantal redenen zijn om een nieuw gebouw niet aan te sluiten op het collectieve warmtesysteem. Of de aansluitplicht kan vervallen, moet dan beoordeeld worden door burgemeester en wethouders. Daarvoor moet een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning indienen die het verzoek inhoudt om af te zien van de aansluitplicht. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Wordt de omgevingsvergunning afgegeven, dan hoeft het gebouw niet aangesloten te worden op het warmtesysteem en daar dan ook geen gebruik van te maken. Die omgevingsvergunning kan op grond van dit plan in slechts twee gevallen worden verleend. In beide gevallen is de toepassing van stadsverwarming expliciet uitgesloten.

Gelijkwaardigheid

Niet het warmtesysteem an sich, maar duurzaamheid staat voorop in Papendorp Noord en Groenewoud. Met andere technieken kan een alternatief warmtesysteem zo gerealiseerd worden dat de energieprestatie net zo goed of zelfs beter wordt dan met een aansluiting op het warmtesysteem. Een aansluiting op het warmtesysteem biedt dan voor het gebouw geen voordeel. In dat geval kan de aansluitplicht vervallen. Dit moet dan wel op basis van een zorgvuldige gelijkwaardigheidsbeoordeling gebeuren.

Gebouwgebonden systemen zorgen vaak alleen voor verwarming. Koeling gaat via een afzonderlijk systeem, dat alleen bij behoefte aan staat (vaak airco's). Het warmtesysteem zorgt warmte en koude binnen één systeem. Voor een goede vergelijking moet koude ook in de te maken afweging

worden betrokken.

Het collectieve warmtesysteem zal steeds beter gaan werken naarmate er meer aansluitingen komen. De verwachte energieprestatie wordt pas behaald als het geplande aantal aansluitingen een feit is. Daarom moet de gelijkwaardigheidstoets wordt gemaakt op basis van een situatie waarin voor het warmtesysteem het geplande aantal aansluitingen is gehaald. Daarvoor moet worden uitgegaan van de actuele energieprestatie van het collectieve systeem zoals dat vastligt in het register van autoriteit Bureau Certificering en Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG). Zolang die nog geen waarde heeft geregistreerd, gelden de voorlopige energieprestatiewaarden, zoals die zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels.

Ook geldt dat de berekening voor de vergelijking gemaakt moeten worden op basis van de Nederlandse technische afspraak: NTA 8800. NTA 8800 is de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen. Van belang daarbij is dat voor de vergelijking ook een berekening wordt gemaakt op basis van bijlage P van NTA 8800. Op basis daarvan kan een goede berekening worden gemaakt voor een gebiedswarmtesysteem.

Voor een nadere toelichting op deze uitzonderingsmogelijkheid wordt verwezen naar het onderstaande kader.

Bij deze uitzonderingsmogelijkheid geldt de aanvullende voorwaarde dat de uitstoot van stikstofoxiden en fijnstof kleiner of gelijk aan nul moet zijn.

Aansluitafstand

Het aansluiten van een gebouw op het warmtesysteem kost geld. Hoe groter de afstand tot het warmtesysteem, hoe duurder het wordt. Die kosten kunnen zo groot worden dat het niet meer in verhouding staat tot de voordelen die een aansluiting op het warmtesysteem biedt. Vanaf een afstand van 40 meter, tussen het aanwezige of geplande warmtesysteem en het nieuwe gebouw, bestaat daarom de mogelijkheid om af te zien van de aansluitplicht. Dat kan alleen als de aansluitkosten daadwerkelijk hoger zijn, in vergelijking met de situatie dat de aansluitafstand 40 meter zou zijn. Bij deze aansluitkosten gaat het niet om de werkelijke kosten die exploitant van het warmtesysteem maakt om het betreffende gebouw aan te sluiten op het warmtesysteem. Het gaat om de bijdrage die de exploitant van het warmtesysteem vraagt aan een initiatiefnemer of ontwikkelaar om een gebouw aan te sluiten.

Lid 3 Aanvraagvereisten

Om de aansluitplicht te laten vervallen, op basis van de mogelijkheden in lid 2, zal een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor een omgevingsplanactiviteit. Daarmee vraagt hij of zij aan burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van de aansluitplicht (in lid 1). Voor de beoordeling van die vraag zijn diverse gegevens nodig. In lid 3 is opgenomen welke gegevens in ieder geval bij een aanvraag gevoegd moeten worden. Het gaat het om tekeningen die een goed beeld geven van de situatie en gegevens om te beoordelen of een van de 'uitzonderingsgronden' aanwezig is. Als het om gelijkwaardigheid gaat, zullen berekeningen op basis van NTA 8800 bij de aanvraag gevoegd moeten zijn. Daarbij is van belang dat ook een berekening op basis van bijlage P van NTA 8800 wordt gemaakt. Die berekening moet, voor een goede vergelijking worden gemaakt voor de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen op het warmtesysteem zijn gerealiseerd.

Kader: stappenplan vervallen aansluitplicht op het warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid

Een aanvrager van een omgevingsvergunning die een nieuw gebouw wil bouwen in Papendorp Noord of Groenewoud maar een duurzamer of tenminste gelijkwaardig, alternatief wil realiseren, moet een aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht indienen. De procedure om te beoordelen of de aansluitplicht kan vervallen, verloopt volgens onderstaand stappenplan.

Stap 1: de aanvraag
De aanvrager doet een aanvraag voor een omgevingsvergunning en geeft bij deze aanvraag (ook) doet voor het laten vervallen van de aansluitplicht omdat hij een minimaal gelijkwaardig alternatief wil realiseren. Voor onderbouwing van dit onderdeel van de aanvraag levert de aanvrager ook de volgende informatie aan:
a. NTA 8800-berekening met aansluiting op het warmtesysteem.
b. NTA 8800-berekening van het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem.
c. Aanvullende documentatie zoals kwaliteitsverklaringen.

Stap 2: toeting door de gemeente
Burgemeester en wethouders controleren of aanvraag volledig en correct is (ontvankelijkheidstoets):
a. Zijn alle documenten aangeleverd?
b. Zijn juiste getallen uit NTA 8800 berekening overgenomen?
c. Zijn juiste waarden uit de kwaliteitsverklaring(en) overgenomen?

Nee:
Aan de aanvrager wordt medegedeeld dat aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht nog niet in behandeling genomen kan worden. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om de benodigde aanvullende gegevens alsnog aan te leveren. Indien deze niet binnen de gestelde termijn worden geleverd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wegens onvolledigheid van stukken, buiten behandeling gelaten.

Ja:
Burgemeester en wethouders toetsen of de aansluitplicht kan vervallen door de NTA 8800-berekeningen te controleren. Als dat nodig is, kunnen burgemeester en wethouders hierover uiteraard advies inwinnen bij deskundigen.

Stap 3: besluitvorming door burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders beoordelen of de energieprestatie van het beoogde alternatief minimaal gelijkwaardig is aan een aansluiting op het warmtesysteem. Voor het warmtesysteem wordt daarbij gekeken naar de energieprestatie van het systeem op het moment dat de geplande aansluitingen zijn gerealiseerd.

Nee:
Indien het duurzame alternatief niet voldoet, wordt de omgevingsvergunning niet verleend op grond van dit plan. De aanvrager kan eventueel een nieuwe aanvraag indienen voor omgevingsvergunning op basis van:
1. Een aansluiting op het collectieve warmtesysteem.
2. Een aangepaste aanvraag met een duurzaam alternatief dat gelijkwaardig aan of beter scoort dan aansluiting op het collectieve warmtesysteem.

Ja:
De omgevingsvergunning voor het laten vervallen van de aansluitplicht wordt verleend.

6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4 van de regels)

Artikel 3 Overgangsregeling

In artikel 4 is een overgangsregels opgenomen voor nieuwe gebouwen waarvoor de aanvragen om omgevingsvergunning aangevraagd waren toen deze wijziging in werking trad. Als die aanvragen resulteren in omgevingsvergunningen op basis waarvan een nieuw gebouw geheel gebouwd kan worden, geldt de aansluitplicht uit artikel 2.1 niet voor dat nieuwe gebouw. Uiteraard is het wel mogelijk om een dergelijk gebouw aan te sluiten op het warmtenet. Maar als dat niet gebeurt, is daarvoor geen omgevingsvergunning voor nodig.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Bodemenergieplan Papendorp (IF Technologie, 29nov2023)

Papendorp in Utrecht

Bodemenergieplan



IF Technology **Creating energy**

Datum	29 november 2023
Referentie	71298/AW/20231129
Betreft	Bodemenergieplan Papendorp in Utrecht
Behandeld door	L. Borst, H. de Jonge
Gecontroleerd door	H. de Jonge
Versienummer	1.7

OPDRACHTGEVER

Gemeente Utrecht

ADVISEUR BODEMENERGIE

IF Technology BV
Postbus 605
6800 AP Arnhem
contactpersoon: dhr. H. de Jonge

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4
1.1 Kader 4
1.2 Waarom regie op bodemenergie 4
1.3 Doel van een bodemenergieplan 5
2 Gebruiksregels 7
2.1 Gebruiksregels tav de melding bij de gemeente 7
2.2 Gebruiksregels tav de aanvraag vergunning bodemenergiesysteem 8
3 Algemene toelichting 10
3.1 Principe bodemenergie 10
3.1.1 Open en gesloten systemen 10
3.1.2 Indeling open systemen 10
3.2 Bodemeigenschappen 11
3.2.1 Bodemopbouw 12
3.2.2 Bodemgeschiktheid open bodemenergiesystemen 12
3.2.3 Bodemgeschiktheid gesloten bodemenergiesystemen 13
3.2.4 Geohydrologische eigenschappen 13
3.3 Bodembelangen 14
3.4 Wettelijke kaders 18
3.4.1 Open systemen 18
3.4.2 Gesloten systemen 19
3.4.3 Lozingen 21
4 Inventarisatie vraag en aanbod 23
4.1 Ontwikkelingen 23
4.2 Warmte- en koudevraag 23
4.3 Match vraag/aanbod 25
5 Toelichting gebruiksregels 27
5.1 Toelichting gebruiksregels tav de melding bij de gemeente 27
5.2 Toelichting gebruiksregels tav de aanvraag vergunning bodemenergiesysteem 28

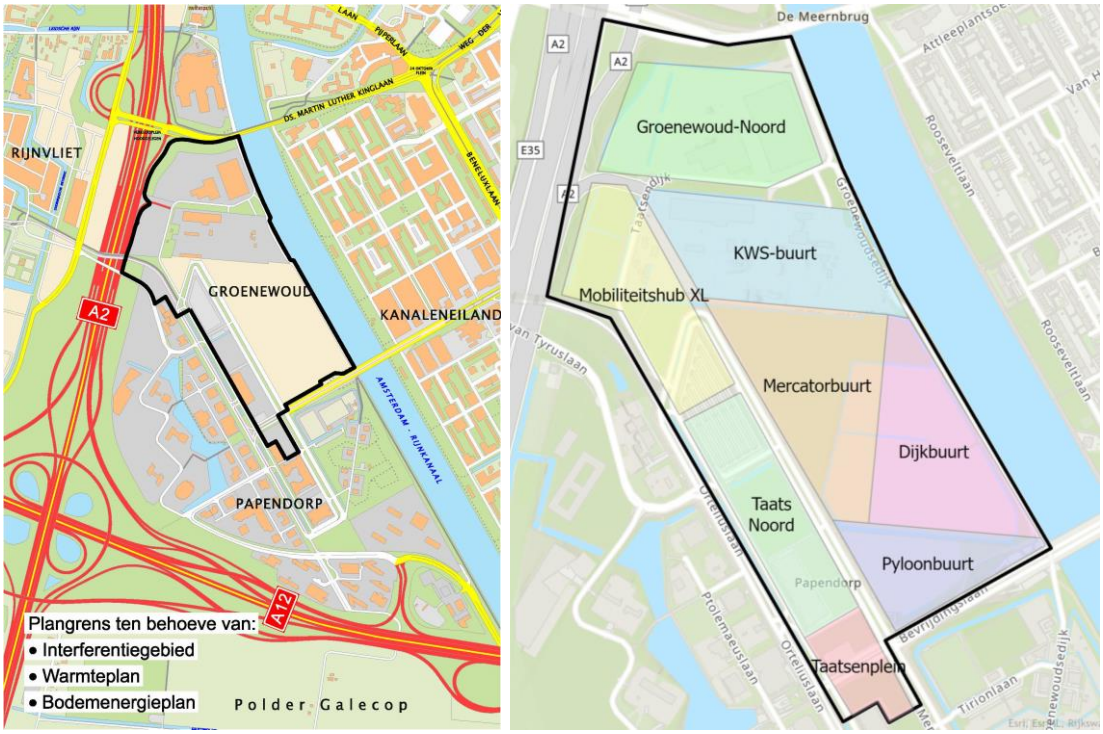
Bijlage 1 - Plankaart eerste watervoerende pakket
Bijlage 2 - Plankaart tweede watervoerende pakket

1 Inleiding

1.1 KADER

Utrecht verwacht in 2040 meer dan 455.000 inwoners te hebben. Daarom investeert de Gemeente Utrecht in de bouw van duizenden woningen in de komende jaren. Eén van de locaties waar de komende jaren nieuwbouw wordt gerealiseerd is het plangebied Papendorp. Dit bevindt zich in de driehoek tussen het Amsterdam-Rijn kanaal, de A2 en A12 en bestaat uit de delen Papendorp Noord (2.000 woningen plus 74.000 m² utiliteit) en Groenewoud (1.650 woningen).

Voor de klimatisering van deze gebouwen wenst de gemeente een collectief warmtesysteem op basis van lokale hernieuwbare energiebronnen. Als referentie-energieconcept is dit een warmtesysteem met een open bodemenergiesysteem (zijnde WKO: Warmte Koude Opslag) in combinatie met aquathermie (zijnde TEO: Thermische Energie uit Oppervlaktewater). Daar kunnen in de toekomst mogelijk ook andere lokale duurzame hernieuwbare energiebronnen op worden aangesloten. Voor dit Bodemenergieplan geldt als referentie-energieconcept een concept van WKO en TEO. Het plangebied en de deelgebieden binnen het plangebied zijn weergegeven in Figuur 1.1.



Figuur 1.1 | Projectgebied en deelgebieden binnen plangebied

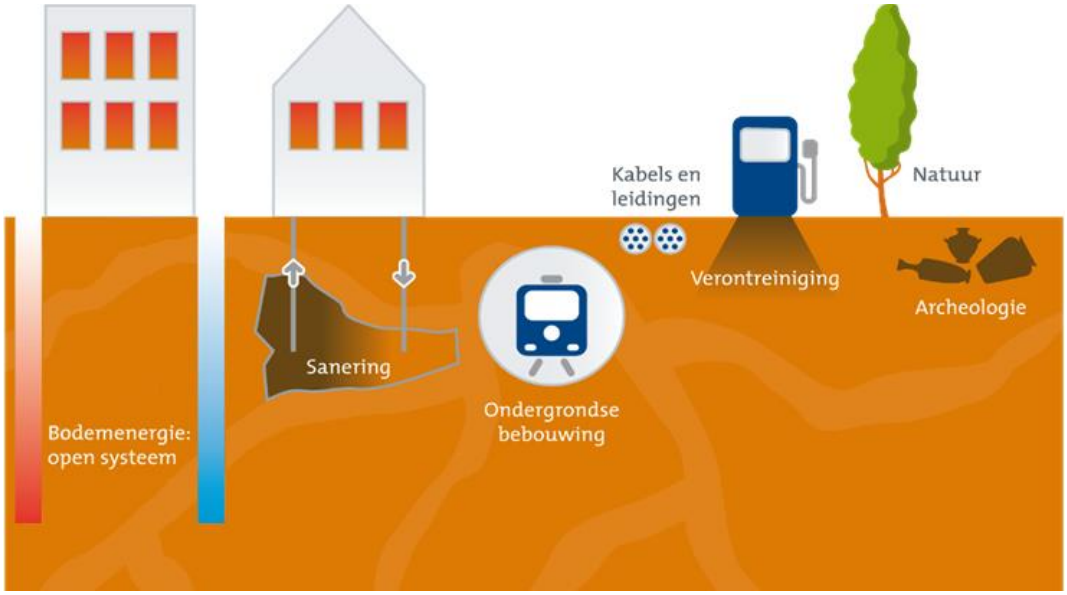
1.2 WAAROM REGIE OP BODEMENERGIE

Bij grootschalige toepassing van bodemenergie neemt de drukte in de ondergrond sterk toe. Voorkomen moet worden dat bij een toename van het aantal bodemenergiesystemen negatieve

interferentie tussen bodemenergiesystemen onderling of nadelige beïnvloeding van andere ondergrondse functies optreedt (Figuur 1.2).

Daarnaast is de ruimte in de ondiepe ondergrond voor het leidingnet van bodemenergiesystemen zeer beperkt vanwege de grote hoeveelheid andere functies in de ondiepe ondergrond. Regie op het ondergrondse ruimtegebruik is dan ook noodzakelijk.

Regie op het gebruik van de energiepotentie van de bodem (lees bodemwarmte en koude) is tevens gewenst om een optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond te borgen. Daarmee wordt bedoeld dat met een zo beperkt mogelijk aantal boringen en bodemenergiesystemen, een zo hoog mogelijke benutting van de bodemenergie behaald wordt, zodat zoveel mogelijk gebouwen in Papendorp gebruik kunnen maken van duurzame bodemenergie. Regie op het gebruik van de energiepotentie zorgt ervoor dat ongewenste interferentie (negatieve interactie) tussen bodemenergiesystemen onderling of met andere ondergrondse functies wordt voorkomen. Zonder regie op energiepotentie is het zeer waarschijnlijk dat toekomstige partijen die zich gaan vestigen in Papendorp op een gegeven moment geen gebruik meer kunnen maken van bodemenergie.



Figuur 1.2 | Overzicht ondergrondse functies

1.3 DOEL VAN EEN BODEMENERGIEPLAN

Een bodemenergieplan heeft tot doel de ondergrondse inrichting van Papendorp met betrekking tot bodemenergiesystemen te regisseren, waardoor optimaal gebruik gemaakt wordt van de ondergrond voor bodemenergie. De gemeente zet hierbij in op de toepassing van (collectieve) open bodemenergiesystemen, omdat open bodemenergiesystemen het beste aansluiten bij de omvang van de warmte- en koudevraag en het gelijktijdige warmtevermogen binnen dit gebied.

In dit bodemenergieplan zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd bij het bepalen van de gebruiksregels:

- bovengrondse inrichting projectgebied (beschikbare ruimte voor bronpositionering);
- ingeschatte energievraag bouwontwikkelingen;

- bestaande en toekomstige overige ondergrondse functies/belangen;
- bodemopbouw en capaciteit;
- dit bodemenergieplan is van toepassing op het 1e en 2e watervoerend pakket.

Op basis van deze randvoorwaarden is het bodemenergieplan opgesteld, waarbij kansen voor combinatie van gebouwfuncties (zoals wonen en vergaderen) binnen het collectieve warmtesysteem worden benut en negatieve interactie tussen de verschillende gebouwfuncties wordt geminimaliseerd.

2 Gebruiksregels

Ontwikkelende partijen die in het gebied een bodemenergiesysteem willen realiseren moeten aan de wettelijke kaders voor bodemenergie en aan de gebruiksregels van dit Bodemenergieplan voldoen.

Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Als uitvoeringsregeling onder de Omgevingswet bevat in het bijzonder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) algemeen geldende voorschriften voor zowel open bodemenergiesystemen en gesloten bodemenergiesystemen. Voor gesloten bodemenergiesystemen geldt (in beginsel) op grond van het Bal dat een melding moet worden gedaan bij de gemeente. Als het gaat om open bodemenergiesystemen moet in verband met de op grond van het Bal geldende vergunningplicht een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend bij de provincie. In beide gevallen moet aangetoond worden dat het te ontwikkelen bodemenergiesysteem voldoet aan de gebruiksregels. De gebruiksregels stellen de voorwaarden voor toepassing van de verschillende vormen van bodemenergie binnen Papendorp in Utrecht. De gebruiksregels gelden binnen het gebied zoals weergegeven op de plankaarten (bijlage 1 en 2).

In paragraaf 3.4 is een samenvatting van de algemene wettelijke kaders voor bodemenergie opgenomen.

De gebruiksregels zijn opgedeeld in twee delen. Het eerste deel betreft de gebruiksregels die behoren bij de melding bij de gemeente op grond van het Bal, waar de ontwikkelende partij zijn booractiviteiten meldt. Bij de melding moet worden aangetoond dat het ontwerp en uitvoeringsplan voldoet aan deze gebruiksregels.

Vervolgens zijn de gebruiksregels opgenomen waaraan voldaan moet worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning bij de provincie op grond van het Bal. Voor beide delen geldt dat de gebruiksregels gelden voor boringen van zowel open als gesloten bodemenergiesysteem in het eerste watervoerende pakket als in het tweede watervoerende pakket, tenzij anders is vermeld in de betreffende gebruiksregel.

2.1 GEBRUIKSREGELS TAV DE MELDING BIJ DE GEMEENTE

Het projectgebied Papendorp valt binnen het gebied van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Daarom moeten ontwikkelende partijen bij de melding aantonen dat zij voldoen aan de eisen die, conform de Omgevingswet, in het bijzonder het Bal , vanuit dit plan gelden. In dit plangebied is dit, onder andere, het uitvoeren van een melding op basis van het Bal bij het bevoegd gezag (Gemeente Utrecht). Daarbij geldt voor meldingen voor activiteiten in het tweede watervoerend pakket het volgende:

1. De bronnen en het leidingwerk moeten gerealiseerd worden door een BRL 2100 gecertificeerde partij.

2. Bij een boring geldt dat de aanvulling van het boorgat moet voldoen aan de eisen gesteld in protocol 2101. De grondwatermonstername (gebruiksregel 4) moet uitgevoerd worden door een BRL 2000 gecertificeerde partij.

3. Bij de melding op basis van het Bal wordt een beschrijving gevoegd met de (geohydrologische) effecten van het open bodemenergiesysteem (voor de duur van 30 jaar) op de verontreinigingssituatie.

4. Binnen het plangebied moet minimaal één peilbuis voor grondwatermonitoring worden geplaatst en jaarlijks bemonsterd ter tijdige signalering van een grondwaterverontreiniging. Deze peilbuis wordt geplaatst op de locatie waar op basis van de natuurlijke grondwaterstroming verwacht mag worden dat verontreinigingen vanuit de dynamische zone (uit het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en diens opvolger onder de Omgevingswet) het snelst (minimaal op 30 jaar toetsend) het gebied instromen. Deze peilbuis heeft minstens één filter (net) onder de scheidende laag.

5. Bij de melding moet de indiener een onderbouwing bijvoegen op welke wijze zorgvuldig rekening is gehouden met het risico op verplaatsing van verontreinigen die vallen onder het Gebiedsplan. De onderbouwing gaat in op de volgende vier fasen: ontwerp en positiekeuze, realisatie, exploitatie en beëindiging van de activiteit.

2.2 GEBRUIKSREGELS TAV DE AANVRAAG VERGUNNING BODEMENERGIESYSTEEM

Bodemenergiesystemen moeten binnen de hieronder beschreven gebruiksregels en toetsingskader voor vergunningverlening worden ontworpen, gerealiseerd en geëxploiteerd. Nadere toelichting op de onderstaande gebruikersregels staat beschreven in hoofdstuk 5.

1. Open bodemenergiesystemen moeten worden uitgevoerd als een doubletsysteem (monobronnen en recirculatiesystemen zijn niet toegestaan).

2. Gesloten bodemenergiesystemen met verticale bodemwarmtewisselaars zijn niet toegestaan.

3. De bronfilters van open bodemenergiesystemen zijn toegestaan in het eerste en het tweede watervoerende pakket.

4. De warme en koude bronnen van een doubletsysteem moeten binnen de op de plankaarten in bijlage 1 (voor bodemenergiesystemen in het eerste watervoerende pakket) en 2 (voor bodemenergiesystemen in het tweede watervoerende pakket) aangegeven rode (warme bronnen) en blauwe (koude bronnen) zoekgebieden worden gepositioneerd.

5. De bronnen in het eerste watervoerend pakket moeten geschikt zijn voor een broncapaciteit van minimaal 90 m^3/uur. De bronnen in het tweede watervoerend pakket moeten geschikt zijn voor een broncapaciteit van minimaal 200 m^3/uur.

6. Binnen een zoekgebied in het eerste watervoerende pakket mag in totaal maximaal 180 m^3/uur aan broncapaciteit gerealiseerd worden. Indien voor een open bodemenergiesysteem één bron binnen een zoekgebied beoogd is, moet aangetoond worden dat altijd ruimte is binnen het zoekgebied om een tweede bron binnen dit zoekgebied te realiseren met een aanvullend open bodemenergiesysteem.

7. Voor een bodemenergiesysteem in het tweede watervoerende pakket is monitoring en rapportering van concentraties VOCl in de bron(nen) van het bodemenergiesysteem verplicht. Het betreft een 0-meting, meting na 2 jaar en vervolgens elke 3 jaar. Het aantal en de posities van de bronnen waarin gemeten moet worden, moet afgestemd en overeengekomen worden met de gemeente, voordat de vergunning voor het open bodemenergiesysteem aangevraagd wordt.

8. Het bodemenergiesysteem bereikt uiterlijk vijf jaar na de datum van ingebruikname een moment waarop de hoeveelheid koude die door het systeem aan de bodem is toegevoegd gelijk is aan de hoeveelheid warmte, die vanaf die datum door het systeem aan de bodem is toegevoegd. Het systeem herhaalt dit telkens uiterlijk vijf jaar na het laatste moment waarop die situatie werd bereikt.

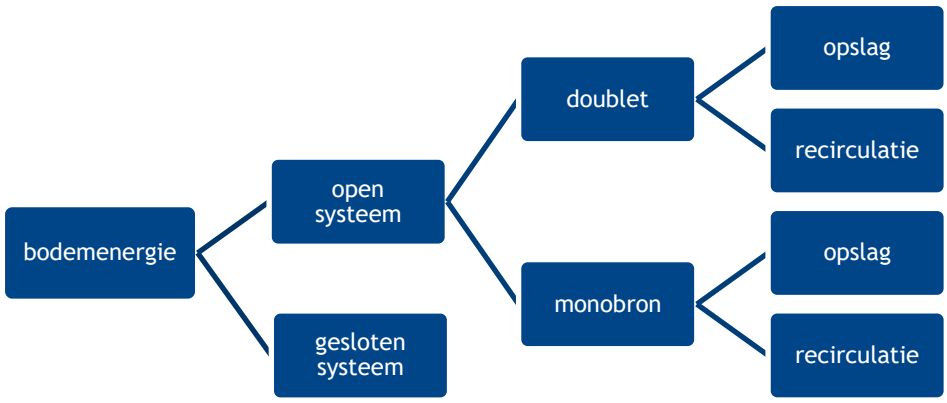
9. Een vergunning voor een open bodemenergiesysteem in het plangebied wordt door de provincie Utrecht alleen verleend aan de marktpartij die middels Europese aanbesteding door de gemeente wordt geselecteerd om een gebiedsgericht open bodemenergiesysteem te realiseren en exploiteren.

10. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om aan alle gebruiksregels te voldoen, kan afgeweken worden van de gebruiksregels. Een onderbouwing van de afwijking moet, samen met een schriftelijke goedkeuring van de gemeente, bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor het open bodemenergiesysteem gevoegd worden. Afwijken van gebruiksregel 9 is alleen mogelijk als het collectief gerealiseerd is en/of het warmtebedrijf heeft aangegeven een bepaalde positie voor bronnen niet te benutten.

3 Algemene toelichting

3.1 PRINCIPE BODEMENERGIE

Bodemenergiesystemen onttrekken en infiltreren grondwater om warmte en/of koude op te slaan in en te onttrekken uit de bodem. Deze warmte en/of koude wordt gebruikt voor de klimatisering van gebouwen of processen. Onderstaand figuur presenteert de verschillende typen bodemenergie-systemen.



Figuur 3.1 | Overzicht bodemenergiesystemen

Hieronder worden de verschillende typen bodemenergiesystemen nader toegelicht.

3.1.1 Open en gesloten systemen

Open systemen, ook wel warmte-/koudeopslag (WKO) genoemd, bestaan uit bronnen die grondwater onttrekken en infiltreren. Energie in de vorm van warmte en koude wordt opgeslagen in een ondergrondse watervoerende laag. Deze energie wordt vervolgens onttrokken om te verwarmen (in combinatie met warmtepompen) of te koelen. In de zomer wordt gekoeld met winterkoude en in de winter wordt verwarmd met zomerwarmte. Open systemen worden meestal toegepast op dieptes tussen de 20 en 250 meter beneden maaiveld. Een open systeem is wat betreft businesscase met name rendabel bij de grotere ontwikkelingen vanaf circa 50 woningen, kantoren en andere utiliteitgebouwen.

Gesloten systemen, ook wel bodemwarmtewisselaars genoemd, bestaan uit flexibele kunststof lussen in de bodem waarmee warmte en koude aan de bodem wordt onttrokken door middel van geleiding. Er wordt geen grondwater onttrokken. Gesloten systemen worden over het algemeen gerealiseerd tot een diepte van circa 200 meter beneden maaiveld. Een systeem kan al interessant zijn voor één woning. Daarnaast worden gesloten systemen ook toegepast bij kleine utiliteitsbouw (scholen, kleine kantoren), maar in toenemende mate ook bij grotere ontwikkelingen, zoals kantoorgebouwen en appartementencomplexen.

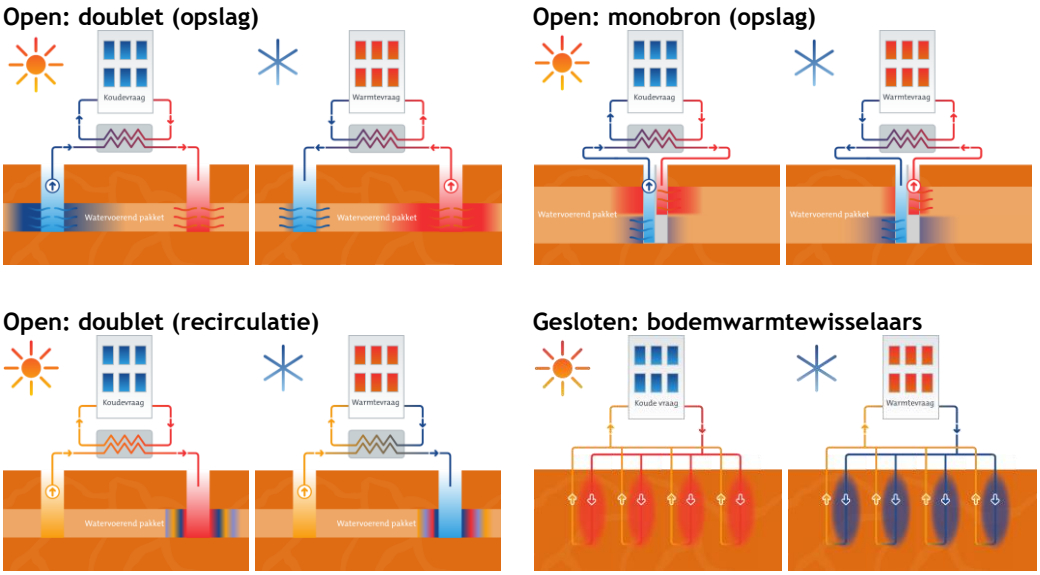
3.1.2 Indeling open systemen

De categorie van open systemen kan nader onderscheiden worden naar concepten met één of meer bronnen en met wél of géén opslag van de warmte of koude.

Doublet en monobron
Open systemen zijn onderverdeeld in doubletten en monobronnen. Bij een doubletsysteem worden twee bronnen horizontaal ten opzichte van elkaar geplaatst, zodat de warme en koude bellen zich naast elkaar vormen. Een monobron bestaat uit slechts één bron, waarbij twee filters op ongelijke diepte in de bodem gepositioneerd worden. Hierbij vormen de warme en koude bel zich onder elkaar.

Opslagsystemen en recirculatiesystemen
Bij een opslagsysteem wordt de warmte en koude opgeslagen bij de bronnen. Eén bron is de zogenoemde warme bron, de andere bron de koude bron. Deze bronnen onttrekken en infiltreren afwisselend, afhankelijk van het seizoen. Een recirculatiesysteem is een alternatief systeem dat bestaat uit een onttrekkings- en een infiltratiebron. Er is geen sprake van opslag. Er wordt namelijk continu grondwater onttrokken uit de ene bron en geïnfiltreerd in de andere bron. Met het onttrokken grondwater, met een temperatuur gelijk aan de natuurlijke grondwatertemperatuur, wordt in de zomer gekoeld en in de winter verwarmd.

In Figuur 3.2 zijn de hierboven beschreven concepten schematisch weergegeven.



Figuur 3.2 | Schematische weergave verschillende varianten van bodemenergie

3.2 BODEMEIGENSCHAPPEN

Het technisch functioneren van een bodemenergiesysteem is afhankelijk van een aantal bodemeigenschappen. De belangrijkste voorwaarde voor open bodemenergiesystemen is dat in de bodem een geschikte watervoerende zandlaag aanwezig is die voldoende capaciteit biedt voor de opslag van koude en warmte.

Een ander aspect dat een rol speelt is grondwaterstroming. Voor open bodemenergiesystemen zijn de snelheid en de richting van de grondwaterstroming van belang bij het positioneren van de bronnen. Bij een hoge grondwaterstroming kan thermische interactie tussen de warme en koude bellen

optreden, of kan de opgeslagen energie sneller afstromen. Dit dient in verband met rendementsverlies te worden voorkomen.

Tenslotte is voor open bodemenergiesystemen de grondwaterkwaliteit van belang. De chemische samenstelling en de temperatuur van het grondwater zijn van belang voor het goed functioneren van een open systeem. Daarnaast mag een open systeem geen verzilting veroorzaken, dus moet ook gekeken worden naar de invloed op het zoet-/brak-/zoutgrensvlak.

Bovengenoemde aspecten worden verder in dit hoofdstuk behandeld. Daarbij wordt aangegeven in hoeverre ze de haalbaarheid van open bodemenergiesystemen in Papendorp kunnen beïnvloeden. Elke initiatiefnemer van bodemenergie binnen het projectgebied dient zelf de benodigde onderzoeken uit te voeren om de haalbaarheid van het beoogde bodemenergiesysteem te toetsen. Onderstaande informatie is daarom ter indicatie weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2.1 Bodemopbouw

De bodemopbouw in en in de directe omgeving van Papendorp is beschreven op basis van de volgende gegevens:

- Grondwaterkaart van Nederland
- Regionaal Geohydrologisch Informatie Systeem (REGIS)
- boorbeschrijvingen uit het archief van TNO Bouw en Ondergrond via DINOLoket
- boorbeschrijvingen van gerealiseerde open bodemenergiesystemen in de omgeving

Op basis van deze gegevens is de bodemopbouw geschematiseerd in een aantal watervoerende pakketten en scheidende lagen. Tabel 3.1 geeft de globale bodemopbouw in het plangebied weer. Lokaal kan de bodemopbouw variëren. De lokale bodemopbouw dient bij de vergunningaanvraag voor elk individueel systeem nader te worden beschouwd.

Tabel 3.1 | Bodemopbouw

diepte [m-mv]*	lithologie	geohydrologische benaming
0 - 6	klei, leem en fijn zand	deklaag
6 - 57	matig fijn tot zeer grof zand met bijmengingen van silt en grind	1e watervoerend pakket
57 - 80	klei en fijn zand	1e scheidende laag
80 - 155	matig grof tot zeer grof zand met enkele kleilagen	2e watervoerend pakket
> 155	klei	hydrologische basis

* m-mv = meter minus maaiveld; het maaiveld bevindt zich op circa 0,5 m-NAP

3.2.2 Bodemgeschiktheid open bodemenergiesystemen

Eerste watervoerende pakket

Het eerste watervoerende pakket is technisch en juridisch geschikt voor toepassing van een open bodemenergiesysteem. Ervaringen met andere projecten in de gemeente Utrecht laten zien dat er over het algemeen broncapaciteiten van 80 tot 90 m^3/uur haalbaar zijn. De verwachting is dat het eerste watervoerende pakket op de projectlocatie enkele meters dikker is en de doorlatendheid hoger is dan in andere gebieden in Utrecht. Daarom zijn mogelijk op de locatie hogere broncapaciteiten haalbaar: ca. 100 - 125 m^3/uur. Omdat dit onzeker is, wordt vooralsnog uitgegaan van een broncapaciteit van 90 m^3/uur.

Tweede watervoerende pakket
Het tweede watervoerende pakket in dit gebied is technisch geschikt voor een open bodemenergiesysteem. Er is beperkt informatie beschikbaar over de samenstelling en doorlatendheid van het tweede watervoerende pakket, met name van het diepere deel. Op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat het bovenste deel van het tweede watervoerende pakket, van circa 80 - 120 m-mv, uit matig grof tot zeer grof zand bestaat. Op basis van regionale informatie kunnen in het diepere deel, van circa 120 - 155 m-mv, ook grove zandlagen voorkomen. Op basis van de beschikbare informatie wordt een haalbare broncapaciteit van circa 150 - 250 m^3/uur verwacht.

3.2.3 Bodemgeschiktheid gesloten bodemenergiesystemen

De bodem is geschikt voor het toepassen van gesloten bodemenergiesystemen, waarbij de bodem tot aan de hydrologische basis het meest geschikt is. Om onderlinge thermische interferentie tussen open en gesloten bodemenergiesystemen te voorkomen moet er een verticale scheiding aangehouden worden tussen de open en gesloten bodemenergiesystemen. De open bodemenergiesystemen worden beoogd in het eerste en tweede watervoerende pakket. Vanwege de ondiepe ligging van het eerste watervoerende pakket is het niet mogelijk om een verticale scheiding tussen open en gesloten bodemenergiesystemen met verticale bodelussen aan te houden. Omdat open bodemenergiesystemen op een doelmatiger manier gebruik maken van de aanwezige energiepotentie worden de verticale gesloten bodemenergiesystemen binnen Papendorp uitgesloten.

3.2.4 Geohydrologische eigenschappen

De overige geohydrologische eigenschappen die belangrijk zijn voor de toepassing van een open bodemenergiesysteem zijn weergegeven in Tabel 3.2.

Tabel 3.2 | Geohydrologische eigenschappen voor een open bodemenergiesysteem

parameter		toelichting
grondwaterstand	✓	0,9 m-mv (0,8 - 1,0 m-mv) (bron: kaart grondwaterstand Utrecht)
stijghoogten	✓	1e watervoerende pakket: 1,2 m-mv (bron: peilbuis B31H0562) 2e watervoerende pakket: 1,8 m-mv (bron: REGIS)
stromingssnelheid- en richting	✓	1e watervoerende pakket: <10 m/jaar in zuidwestelijke richting 2e watervoerende pakket: 10 m/jaar in westelijke richting
temperatuur	✓	12°C (eerste watervoerende pakket) tot 13°C (tweede watervoerende pakket)
redox	!	deklaag aanwezig, kans op redoxovergang in is klein. Aanwezige risico's eerste watervoerende pakket: - invloed hemelwaterinfiltratie - invloed waterglas
zoet/brak/zoutgrensvlak	✓	zoet-/brakgrensvlak: circa 200 m-mv, brak-/zoutgrensvlak: >200 m-mv, geen beinvloeding verwacht

✓ geschikt, geen belemmering of aandachtspunt ! aandachtspunt of risico ✗ hoog risico of belemmering

Redox
Een redoxgrens is een overgang van (sub)oxisch (zuurstof- en nitraatrijk, ijzerloos) grondwater naar gereduceerd (ijzerrijk en zuurstof- en nitraatloos) grondwater. Bij menging van (sub)oxisch grondwater met gereduceerd grondwater vinden redoxreacties plaats, waarbij ijzer(hydr)oxiden worden gevormd. Deze ijzer(hydr)oxiden, beter bekend als roest, zetten zich af in de bronnen, het verbindend leidingwerk en de warmtewisselaars. De neerslag van ijzer(hydr)oxiden in het grondwatersysteem leidt tot verstopping van de bronnen, wat grote nadelige gevolgen heeft voor de werking van het bodemenergiesysteem. Deze problematiek is vaak moeilijk beheersbaar.

Om ijzerverstopping te voorkomen worden bodemenergiesystemen zo ontworpen dat alleen (sub)oxisch of alleen gereduceerd grondwater verpompt wordt. Dit betekent dat de bronfilters bij voorkeur in een watervoerend pakket zonder redoxgrens of op voldoende afstand van de redoxgrens worden geplaatst.

Op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat het eerste en tweede watervoerende pakket gereduceerd zijn en dat de deklaag voldoende weerstand biedt, waardoor het aantrekken van een redoxgrens en daarmee het risico op bronverstopping klein is. Echter kunnen verschillende activiteiten de ondergrondse redoxtoestand veranderen en het risico op verstopping van de bronnen vergroten. Dit kan onder andere optreden bij hemelwaterinfiltratie en het toepassen van waterglas. Deze activiteiten vormen een risico op verstopping bij het toepassen van een open bodemenergiesysteem in het eerste watervoerende pakket. Omdat deze activiteiten niet reiken tot in het tweede watervoerende pakket, vormen zij geen risico bij het toepassen van een open bodemenergiesysteem in het tweede watervoerende pakket.

Hemelwaterinfiltratie
Met het infiltreren van hemelwater wordt oxisch (zuurstofhoudend) water toegevoegd aan het gereduceerde (anoxische/zuurstofloos) grondwater. Dit kan potentieel tot bronverstoppingen leiden. In Groenewoud en Papendorp bevindt zich een relatief dikke deklaag. Hemelwater dat wordt opgevangen middels o.a. wegcunetten en waterpleinen wordt in de ondiepe laag, middels onder andere wadi's, boven in de deklaag geïnfiltreerd. Vanwege de kleilaag is infiltratie richting onderliggende lagen zeer gering en is het risico op menging van verschillende waterkwaliteiten als gevolg van hemelwaterinfiltratie en daarmee bronverstopping ook zeer gering.

Waterglas
Waterglas wordt toegepast om hoeveelheden te onttrekken grondwater bij (bouwput)bemalingen te beperken. Hierdoor worden hoge kosten en omgevingseffecten, die het gevolg zijn van verlagingen, gereduceerd. In een rapport van IF Technology, Crux Engineering en Bioclear Earth (referentie 20195497/12059, d.d. 13 juni 2019) is echter aangetoond dat toepassing van waterglas nabij bronnen van een open bodemenergiesysteem een risico voor verstoppingen vormt. Losgekomen deeltjes door erosie van de waterglaslaag kunnen op lange termijn voor fysieke verstoppingen zorgen. Daarnaast kan door het vrijkomen van natronloog het gehalte organische stof in de bodem toenemen. Als gevolg daarvan kunnen ijzersulfiden neerslaan of kan door biochemische activiteit bacteriegroei ontstaan op de bronfilters. Als er daadwerkelijk effect is van het waterglas op de bronnen, dan blijkt op basis van eerdere probleemprojecten dat beschadigde bronnen moeilijk hersteld kunnen worden.

Er zijn nog geen ontwerpen gemaakt voor de te bouwen woningen en appartementen. Er zijn dus ook nog geen uitvoeringsmethodieken bepaald. Het is daarom niet uit te sluiten dat er waterglas gebruikt zal worden. De toepassing van waterglas nabij open bodemenergiesystemen wordt afgeraden.

3.3 BODEMBELANGEN

In Tabel 3.3 zijn de relevante belangen opgenomen die van invloed kunnen zijn op de werking van een open bodemenergiesysteem in Papendorp. Het gaat om zowel technische als juridische aspecten.

Tabel 3.3 | Technische en juridische aspecten bodemenergiesysteem

Onderwerp		toelichting
bodemenergiesystemen	!	open bodemenergiesystemen aanwezig binnen plangebied (bron: overzicht provincie)
zettingen	✓	noemenswaardige zetting wordt niet verwacht
grondwaterbescherming	✓	niet gelegen in een boringsvrije zone of nabij een waterwingebied (bron: WKOtool)
natuurbelangen	✓	Geen beschermde natuur aanwezig (bron: WKOtool)
archeologie	!	verwachting archeologische waarde in deel van het projectgebied (bron: gemeente Utrecht)
aardkundig waardevol gebied	✓	niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied (bron: WKOtool)
verontreinigingen	!	gelegen in de bufferzone van de gebiedsgerichte aanpak (bron: gemeente Utrecht)
waterkering	✓	geen beschermingszones binnen projectgebied (bron: leggerkaart HDSR)
spoor	✓	geen treinspoor binnen het projectgebied
begraafplaats	✓	geen begraafplaats gelegen in projectgebied

✓ geschikt, geen belemmering of aandachtspunt ! aandachtspunt of risico ✗ hoog risico of belemmering

Bodemenergiesystemen

Open bodemenergiesystemen

In en nabij het projectgebied zijn verschillende open bodemenergiesystemen aanwezig. Er bevindt zich een monobron in het projectgebied. Bij de herinrichting van Papendorp komt deze monobron waarschijnlijk te vervallen. Ook ligt er een monobron met een debiet van 25 m^3/uur op de westgrens van de projectlocatie. Verder liggen er enkele doubletten en monobronnen binnen een straal van enkele honderden meters vanaf de gebiedsgrens. Bij de positionering van de zoekgebieden binnen het plangebied is hier rekening mee gehouden, zodat negatieve interferentie tussen de systemen voorkomen wordt.

Tabel 3.4 | Open bodemenergiesystemen binnen een straal van 1.000 m van het projectgebied

Bedrijfsnaam	afstand en richting t.o.v. project	debiet [m^3/uur]	vergunde waterhoeveelheid [m^3/jaar]
G. van Doorn Metaalrecycling (monobron)	in projectgebied	10	onbekend
Creative Valley (monobron)	op de westgrens van de projectlocatie	25	125.000
Deloitte (doublet)	50 m ten Z	35	180.250
Niroc Vastgoedontwikkeling B.V. (monobron)	80 m ten Z	10	onbekend
Msolutions (doublet)	100 m ten W	20	120.900
Kropman (monobron)	250 m ten Z	15	132.000
Daimler Chrysler (doublet)	300 m ten ZZW	135	373.000
Triple Q (doublet)	300 m ten Z	50	181.000
WTC Papendorp (2 doubletten)	500 m ten ZZO	240	546.000
Wartbrug (doublet)	500 m ten NO	25	180.000
Beneluxlaan 9m UEF CV Rietveld (doublet)	700 m ten ONO	35	80.700
Huize Transwijk (doublet)	1.000 m ten O	54	260.000

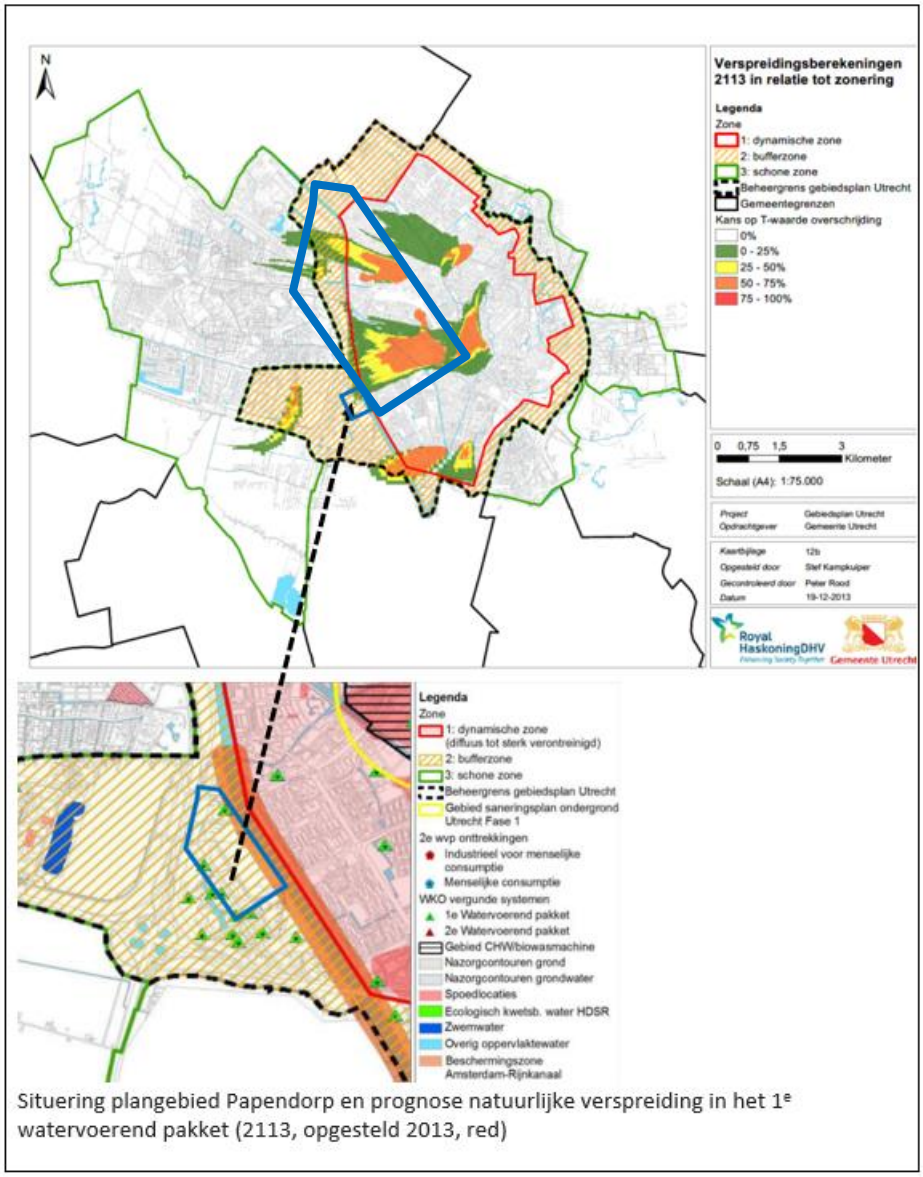
Gesloten bodemenergiesystemen
Er is één gesloten bodemenergiesysteem aanwezig nabij de projectlocatie. Het systeem is gelegen aan de Bernadottelaan 234 op ruim 200 m afstand en heeft bodemlussen tot een diepte van 60 m-mv. Gezien de afstand van de projectlocatie tot het gesloten bodemenergiesysteem zal geen sprake zijn van onderlinge negatieve beïnvloeding. Hiermee vormt het gesloten bodemenergiesysteem geen belemmering voor de beoogde bodemenergiesystemen.

Archeologie
Een deel van de projectlocatie ligt in een gebied van archeologische verwachting. Bij verstoringen met een oppervlakte van >1.000 m^2 dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Voorwaarden die aan een omgevingsvergunning verbonden kunnen worden zijn de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek, inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek, het treffen van maatregelen voor het in situ behouden van archeologische waarden, het uitvoeren van een opgraving of de bodemverstorende activiteit uitvoeren onder begeleiding van een archeologisch deskundige. Aangezien het hele gebied herontwikkeld wordt zal in het kader hiervan de vergunning al aangevraagd worden. Deze hoeft dan dus niet meer specifiek voor een open bodemenergiesysteem aangevraagd te worden.

Verontreinigingen
Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer
In het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (kortweg GGB of Gebiedsplan) heeft de gemeente een groot gedeelte van de stad aangewezen als grondwaterbeheersgebied. Dit gebied bestaat uit de dynamische zone en de bufferzone. Binnen de ‘dynamische zone’ is het grondwater in het eerste watervoerende pakket op veel plekken sterk verontreinigd met Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen (VOCl). Deze stofgroep is zwaarder dan water en goed oplosbaar. Door deze eigenschappen is bij onttrekkingen in de nabijheid van de verontreinigingen sprake van actieve verspreiding.

Papendorp ligt binnen de bufferzone van de gebiedsgerichte aanpak grondwaterverontreinigingen (Figuur 3.3). De verticale grens van het Gebiedsplan is de onderzijde van de scheidende kleilaag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket.

Bodemenergiesystemen die gerealiseerd worden in het eerste watervoerend pakket binnen de plangrenzen van het Gebiedsplan kunnen aansluiten op de gebiedsgerichte aanpak. Aan het gebruik van het gebiedsplan zijn kosten verbonden in de vorm van een eenmalige bijdrage voor de (monitorings)kosten die de gemeente moet maken. De hoogte van deze bijdragen worden grotendeels bepaald door het gewenste debiet en de waterverplaatsing van het beoogde bodemenergiesysteem en het financieel voordeel dat de initiatiefnemers hebben bij deelname.



Situering plangebied Papendorp en prognose natuurlijke verspreiding in het 1e watervoerend pakket (2113, opgesteld 2013, red)

Figuur 3.3 | verspreidingsberekeningen grootschalige grondwaterverontreiniging uit dynamische zone 2113 (bron: kaartbijlagen 12-B uit rapport Gebiedsplan 2015 en locatie Papendorp overgenomen uit BEP-Papendorp)

Overige verontreinigingen

Er kunnen lichte oppervlakkige (grondwater)verontreinigingen aanwezig zijn in de bovenste meters, o. a. door de voormalige asfaltcentrale. Deze vormen geen direct risico voor het toepassen van een bodemenergiesysteem. Bij het mechanisch boren dient de booraannemer zich te houden aan de BRL SIKB 2100 met bijbehorende Protocol 2101 Mechanisch boren. Hierin is opgenomen hoe de aannemer dient om te gaan met eventuele verontreinigingen en welke veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden. Dit om verspreiding van deze verontreinigingen tijdens het boren te voorkomen en veiligheidsrisico's te vermijden. Daarnaast zal, bij verontreinigingen die niet zijn opgenomen in het Gebiedsplan, verspreiding van grondwaterverontreinigingen door onttrekken van grondwater bij een operationeel open bodemenergiesysteem moeten worden voorkomen.

3.4 WETTELIJKE KADERS

De aanleg en bedrijfsvoering van bodemenergiesystemen raakt aan diverse belangen, zoals milieu, drinkwater, bodemkwaliteit, etc. Voor de aanleg ervan is daarom meestal een melding of een omgevingsvergunning vereist in het kader van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Ook gelden specifieke procedures. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de te volgen procedures en meldings- of vergunningsplichten bij de aanleg van een open en een gesloten bodemenergiesysteem. Daarna volgt ook een kort overzicht van de regels die gelden voor lozingsactiviteiten. Steeds is hierbij ook aangegeven welk orgaan het bevoegd gezag is.

3.4.1 Open systemen

Het aanleggen en gebruiken van een open bodemenergiesysteem zijn onder het regime van de Omgevingswet zogeheten milieubelastende activiteiten. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is hiervoor een omgevingsvergunning vereist (artikel 3.19). Het Bal is een uitvoeringsregeling onder de Omgevingswet. Indien een omgevingsvergunning wordt verleend, dan gelden – naast deze omgevingsvergunning – op grond van het Bal een aantal algemene regels (artikel 4.1148 t/m artikel 4.1157a). Dit betekent dat deze regels op rijksniveau niet als voorschriften aan de omgevingsvergunning hoeven te worden verbonden. De provincie (Gedeputeerde Staten) is op grond van het Bal (artikel 2.5) het bevoegd gezag voor de verlenen van een omgevingsvergunning.

Op grond van het Bal (artikel 2.16) kan in de provinciale omgevingsverordening worden bepaald dat van de hiervoor vermelde vergunningplicht voor open bodemenergiesystemen wordt afgeweken als:

- het doelmatig gebruik van bodemenergie of doelmatig waterbeheer dit toelaat, en
- het systeem niet meer dan 10 m3/uur onttrekt.

In het geval de provincie gebruik deze afwijkingsmogelijkheid toepast in de omgevingsverordening, dan moet het plaatsen van een open bodemenergiesysteem op grond van het Bal (artikel 4.1149) worden gemeld.

Als bijlage bij de vergunningaanvraag dienen de effecten van het systeem in een effectenstudie te worden gekwantificeerd. De belangrijkste aspecten bij deze vergunningaanvraag en de algemeen geldende regels zijn samengevat in Tabel 3.5.

Tabel 3.5 | Belangrijkste aspecten vergunning en algemene rijksregels open systemen

aspect	toelichting
bevoegd gezag	provincie Utrecht (Gedeputeerde Staten)
vergunningplicht	De provincie kan – onder bepaalde omstandigheden – afwijken van de vergunningplicht. In dit geval geldt wel een meldingsplicht
doorlooptijd	reguliere procedure (beslistermijn 8 weken) of in bepaalde gevallen de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (beslistermijn 6 maanden)
leges/publicatiekosten	de provincie rekent geen leges voor open bodemenergiesystemen

Het provinciaal beleid voor bodemenergie is opgenomen in het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027. Nadat het gemeentelijke bodemenergieplan door de provincie is verankerd in een provinciale beleidsregel, zal de provincie nieuwe vergunningaanvragen voor open bodemenergiesystemen – naast de op grond van het Bal algemeen geldende rijksregels – toetsen aan deze beleidsregel.

Procedure
Voor het aanvragen van een vergunning voor een open bodemenergiesysteem geldt in principe de reguliere procedure van de Algemene wet bestuursrecht. Voor deze procedure geldt een beslistermijn van 8 weken. In aantal uitzonderingsgevallen zal de provincie op de aanvraag moeten beslissen met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Deze uitzonderingsgevallen betreffen:

- als een milieueffectrapportage nodig is
- in aangewezen gevallen (artikel 10.24 Omgevingsbesluit)
- op verzoek of met instemming van de aanvrager (de provincie mag niet zelf beslissen of uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren)

Voor de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geldt een beslistermijn van 6 maanden. Binnen deze procedure wordt, afwijkend van de reguliere procedure, eerst een ontwerpbesluit ter inzage gelegd, voordat het definitieve besluit tot stand komt.

Milieueffectrapportage (MER)
Voor open bodemenergiesystemen geldt in het kader van de Omgevingswet, in het bijzonder het Omgevingsbesluit, bijlage V, categorie K1 een MER-plicht als er sprake is van een grondwateronttrekking van 10.000.000 m^3/jaar of meer. Is er sprake van een grondwaterwateronttrekking van minder dan 10.000.000 m^3/jaar, dan geldt voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een open bodemenergiesysteem een MER-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordeling kan plaatsvinden parallel aan de procedure van de vergunningaanvraag. Met een aanmeldnotitie wordt het initiatief aangemeld voor de m.e.r.-beoordeling.

3.4.2 Gesloten systemen

De aanleg van gesloten systemen wordt moet in het kader van de Omgevingswet, gereguleerd op grond van het Bal(artikel 4.1135 t/m artikel 4.1147a). Deze regels op rijksniveau zijn in tabel 3.5 kort samengevat. Voor het aanleggen van een gesloten systeem geldt op grond van het Bal een meldingsplicht. De gemeente (het college van burgemeester en wethouders) is op grond van het Bal (artikel 2.3) het bevoegd gezag in het kader van deze meldingsplicht.

De ten aanzien van gesloten bodemenergiesystemen geldende regels op grond van het Bal zijn niet uitputtend bedoeld. Dit betekent dat de gemeente in het omgevingsplan zogeheten (gebiedsgerichte) maatwerkregels kan opnemen in het omgevingsplan of (voor individuele gevallen) maatwerkvoorschriften mag opleggen aan een initiatiefnemer, die afwijken van de algemeen geldende rijksregels dan wel deze regels aanvullen. Een maatwerkregel kan bijvoorbeeld inhouden dat - in afwijking van de in het Bal - algemeen geregelde meldingsplicht (artikel 4.1136) - voor een in het omgevingsplan aangewezen gebied een omgevingsvergunning is vereist voor gesloten systemen.

Bij ontvangst van een melding of vergunningaanvraag voor een gesloten bodemenergiesysteem beoordeelt de gemeente of het voorgenomen systeem voldoet aan de algemene regels op rijksniveau (Bal) of aan de maatwerkregels die door de gemeente zijn opgenomen in het omgevingsplan.

De belangrijkste aspecten voor de melding of een mogelijke vergunningverlening voor gesloten systemen zijn samengevat in Tabel 3.6 en daaronder nader toegelicht. Een aantal overgangsrechtelijke situaties i.v.m. de inwerkintreding van de Omgevingswet zijn in de tabel buiten beschouwing

gelaten. Deze situaties, die voor de gemeente relevant zijn, worden onder de tabel nader toegelicht.

Tabel 3.6 | Belangrijkste aspecten melding (of vergunning) en algemene rijksregels gesloten systemen

aspect	toelichting
bevoegd gezag	gemeente Utrecht
meldingsplicht	alle gesloten bodemenergiesystemen
vergunningplicht	op basis van maatwerkregel in het omgevingsplan (gemeente mag afwijken van meldingsplicht); let daarnaast op het overgangsrecht van de Omgevingswet (zie hieronder)
doorlooptijd	melding: 4 weken voor start werkzaamheden vergunning: 8 weken beslistermijn

Overgangsrecht: vergunningplicht Bruidsschat omgevingsplan
Hiervoor is uiteengezet dat gemeenten onder de Omgevingswet ten aanzien van gesloten systemen – in afwijking van de algemeen geldende meldingsplicht - mogen bepalen waar en in welke gevallen een vergunningplicht van toepassing is. De gemeente moet deze vergunningplicht zelf regelen in omgevingsplan. Echter, in het kader van de zogeheten Bruidsschat van de Omgevingswet geldt voor een overgangsperiode tot 2032 een vergunningplicht, die overeenkomt met het oude recht. De Bruidsschat betreft het tijdelijk deel van het omgevingsplan, dat vanaf 1 januari 2024 in werking is getreden. Op grond van artikel 22.260 Bruidsschat geldt voor gesloten systemen in de volgende gevallen een vergunningplicht:

- de aanleg of het gebruik van een gesloten bodemenergiesysteem binnen een door de gemeente aangewezen interferentiegebied.
- de aanleg of het gebruik van een gesloten bodemenergiesysteem met een bodemzijdig vermogen van 70 kW of meer.

In de tussentijd, d.w.z. tot het einde van de overgangsperiode tot 2032, mag een gemeente er voor kiezen de hiervoor genoemde vergunningplicht in de Bruidsschat te laten vervallen, aan te passen of uit te breiden.

Overgangsrecht: gemeentelijke verordening aanwijzing interferentiegebieden
Op het moment dat het plangebied van Papendorp is aangewezen als interferentiegebied via een gemeentelijke verordening, gaat – in het kader van het overgangsrecht Omgevingswet (met bijzondere verwijzing naar het hierboven vermelde artikel 22.260 Bruidsschat – voor alle gesloten bodemenergiesystemen als overgangsperiode tot 2032 een vergunningsplicht gelden. Een door de gemeente vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) vastgestelde gemeentelijke verordening voor aanwijzing interferentiegebieden blijft - in het kader van het overgangsrecht Omgevingswet -afzonderlijk bestaan buiten het omgevingsplan tot het einde van de overgangsperiode. Dit betekent dat uiterlijk 2031 een reeds aangewezen interferentiegebieden en de daarvoor geldende regels door de gemeente in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Als de aanwijzing van nieuwe interferentiegebieden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft plaatsgevonden, dan zal de gemeente deze gebieden en daarvoor geldende regels direct in het omgevingsplan moeten vastleggen.

In de gemeentelijke verordening is niet vastgelegd waarop een vergunningaanvraag getoetst wordt. Hiervoor kan de gemeente een gemeentelijke beleidsregel vaststellen en verankeren. In de gemeentelijke beleidsregel kan de gemeente voor Papendorp de regels ten aanzien van open bodemenergiesystemen uit dit bodemenergieplan vastleggen. Op basis van deze regels wordt een

vergunningaanvraag voor een gesloten bodemenergiesysteem getoetst. Hierdoor zullen gesloten bodemenergiesystemen met verticale bodemwarmtewisselaars niet toegestaan zijn. Deze regels zijn gebaseerd op het voorkomen van interferentie tussen systemen en het bevorderen van doelmatig gebruik van de ondergrond.

3.4.3 Lozingen

Er zijn verschillende momenten waarop lozingen, en daarmee de wettelijke kaders voor lozingsactiviteiten, aan de orde zijn.

Boren van de bronnen (boorspoelwater)
Voor de aanleg van de bronnen van open bodemenergiesystemen moet worden geboord. Tijdens het boren komt spoelwater vrij (boorspoelwater). De hoeveelheid water die hierbij vrijkomt is beperkt, maar bevat vaak boorspoeling (bentoniet en polymeren) en vrijgekomen grond (zand, klei).

Ontwikkelen van open bronnen (ontwikkelwater)
Direct na het boren worden de bronnen van een open systeem eenmalig schoon gepompt (ontwikkelen). Het doel hiervan is om resten van het geboorde materiaal uit de bronnen te verwijderen (zand en slibdeeltjes), zodat deze niet voor verstoppingen kunnen zorgen. Tijdens het ontwikkelen komt grondwater vrij met een debiet tot maximaal 130% van het ontwerpdebiet. Dit grondwater moet geloosd worden. Om de lozingshoeveelheid en het lozingsdebiet te verlagen kan gebruik worden gemaakt van filtertechnieken om vaste bestanddelen te verwijderen, waarbij het water grotendeels weer geïnfiltreerd wordt in de bodem. Het blijft echter noodzakelijk dat een gedeelte van het vrijkomende grondwater geloosd kan worden, om onder andere de filterunits terug te spoelen. Door deze manier van ontwikkelen kan het lozingsdebiet beperkt worden.

Onderhoud van open bronnen (spuiwater)
In verband met preventief onderhoud van de bronnen worden deze een aantal keer per jaar gespoeld. Bij deze actie wordt uit de bronnen enige tijd grondwater onttrokken met het maximale debiet. Dit grondwater moet geloosd worden. Met een onderhoudsfilter in de technische ruimte kan ervoor gezorgd worden dat er geen grondwater geloosd hoeft te worden. Bij een onderhoudsfilter wordt het vuil afgevangen met een zogenaamd kaarsenfilter met zeer kleine poriën. Het grondwater wordt uit de bronfilters opgepompt en wordt via het onderhoudsfilter in de bypass van het leidingcircuit in een andere bron geïnjecteerd.

Regulering van lozingen en voorkeursroutes
Voor open bodemenergiesystemen geldt op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een omgevingsvergunningplicht voor het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater. Het waterschap geldt op grond van het Bal als bevoegd gezag. De voorkeursvolgorde voor lozingsroutes zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden. In het Bal is op dit punt t.a.v. open bodemenergiesystemen geen algemeen geldend voorschrift opgenomen. Dit is wel het geval t.a.v. gesloten bodemenergiesystemen. In het Bal is een algemeen geldend voorschrift opgenomen voor lozingsroutes als het gaat om te lozen spoelwater. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater moet het te lozen spoelwater afkomstig van het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem worden geloosd in een vuilwaterriool of op of in de bodem). Wel kan de gemeente (als bevoegd gezag) d.m.v. van het stellen van een zogeheten maatwerkvoorschrift afwijken van dit algemeen geldend voorschrift en een andere lozingsroute toestaan.

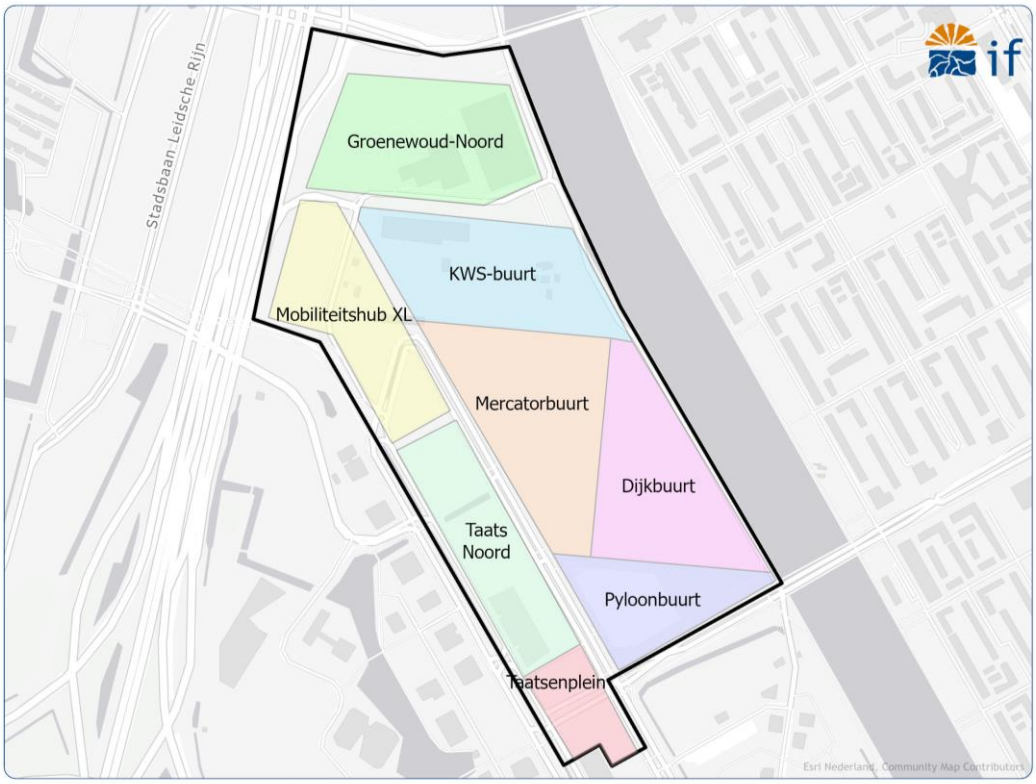
De lozingen van het water voor het ontwikkelen van open bronnen geeft de grootste lozingsvolumes. Volgens de voorkeursvolgorde voor lozingen heeft het terugbrengen van het grondwater de voorkeur. Dit is echter een kostbare en inefficiënte methode, omdat aanvullende voorzieningen voor filtering en infiltratie aangelegd moeten worden en het ontwikkeldebiet verlaagd moet worden om te kunnen infiltreren. Hierdoor kost het meer tijd om te bronnen te ontwikkelen en is de kans groter dat niet alle restverstoppingen verwijderd worden. Daarnaast is het nog steeds nodig om een kleine waterhoeveelheid te lozen. Het lozen van het ontwikkelwater op het oppervlaktewater heeft daarom de voorkeur. Mocht dit niet mogelijk zijn, moet het grondwater geloosd worden op een vuilwaterriool of gemengd rioolstelsel. Aanbevolen wordt om in een vroeg stadium in overleg te treden met het bevoegd gezag om de mogelijkheden voor lozen te bespreken.

Ten aanzien van het lozen op oppervlaktewater is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden bevoegd gezag. Het beleid en informatie over het indienen van een vergunning of doen van een melding staat beschreven op de website van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

4 Inventarisatie vraag en aanbod

4.1 ONTWIKKELINGEN

Het te onderzoeken gebied betreft Papendorp in Utrecht. De gemeente Utrecht heeft de informatie met betrekking tot de omvang van de toekomstige ontwikkelingen aangeleverd. In Figuur 4.1 zijn de verschillende deelgebieden weergegeven.

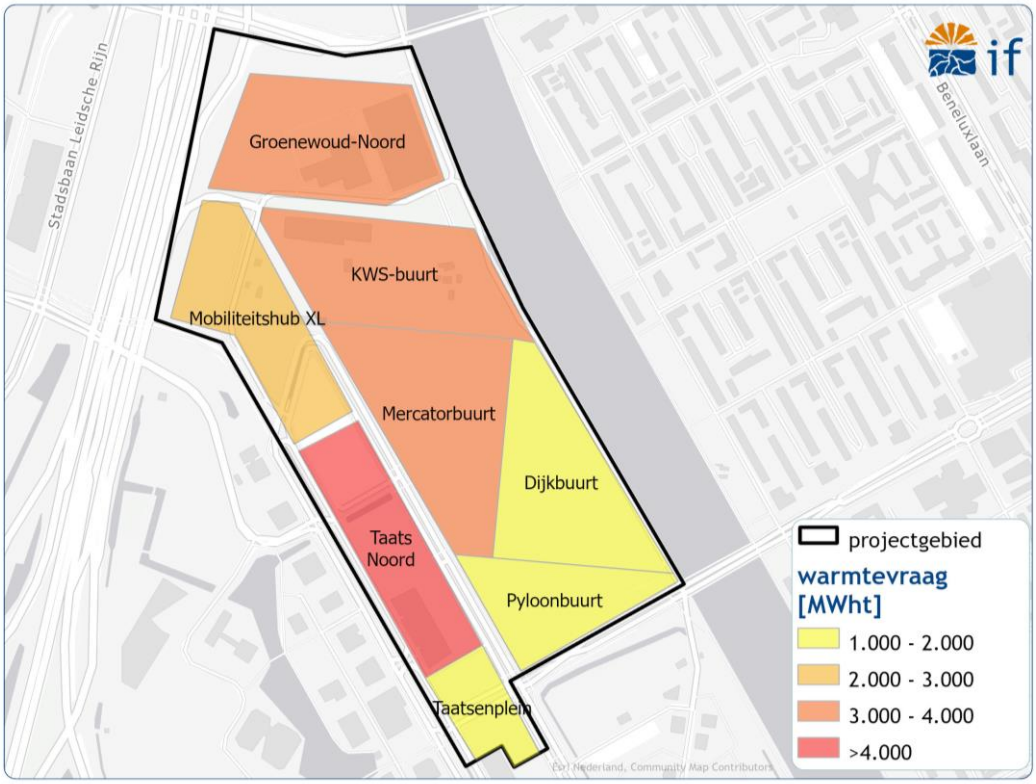


Figuur 4.1 | Deelgebieden binnen de Papendorp in Utrecht

4.2 WARMTE- EN KOUDEVRAAG

Voor de deelgebieden zijn de gebouwzijdige energievraag en benodigde vermogens bepaald[1]. Op basis van deze energievraag en vermogens is met behulp van kentallen, energetische uitganspunten en de jaarlijkse verdeling van vermogens de bodemzijdige vraag bepaald. In Figuur 4.2 is de verwachte bodemzijdige warmtevraag weergegeven per ontwikkelveld.

[1] Papendorp Utrecht, Haalbaarheidsstudie energiesysteem, IF Technology, 21 februari 2022



Figuur 4.2 | Berekende bodemzijdige warmtevraag in MWh per deelgebied

De bepaalde bodemzijdige warmte- en koudevraag is vervolgens vertaald naar de jaarlijkse grondwaterverplaatsing en benodigde grondwaterdebieten, die weergegeven zijn in Tabel 4.1. Hierbij is uitgegaan van een bodemzijdige energiebalans. Op basis van een maximale broncapaciteit van 90 m^3/uur in het eerste watervoerende pakket en 150 - 250 m^3/uur in het tweede watervoerende pakket is het aantal doubletten per deelgebied bepaald.

Tabel 4.1 | Benodigde waterverplaatsing en debiet in Papendorp

deelgebied	waterverplaatsing warmte- en koudelevering [m^3/seizoen]	debiet warmte- en koudelevering [m^3/uur]	aantal doubletten eerste watervoerende pakket	aantal doubletten tweede watervoerende pakket
Mobiliteitshub XL	273.000	220	3	2
Taatsenplein	211.000	250	3	2
Taats Noord	892.000	650	8	4
Groenewoud Noord	455.000	390	5	2
Pyloonbuurt	178.000	130	2	1
Dijkbuurt	210.000	150	2	1
Mercatorbuurt	415.000	290	4	2
KWS-buurt	486.000	350	4	2
Totaal	**3.120.000**	**2.430**	**31**	**16**

Wanneer de benodigde aantal bronnen per deelgebied bij elkaar opgeteld worden zijn 31 doubletten in het eerste watervoerende pakket of 16 doubletten in het tweede watervoerende pakket

nodig. Wanneer het totale debiet geleverd wordt met een volledig collectief bodemenergiesysteem zijn er 27 doubletten benodigd in het eerste watervoerende pakket of 12 doubletten in het tweede watervoerende pakket.

4.3 MATCH VRAAG/AANBOD

Uit de inventarisatie (paragraaf 4.2) volgt een totale bodemzijdige warmtevraag van circa 18.000 MWh en koudevraag van circa 7.500 MWh. Het bodemzijdige aanbod kan berekend worden op basis van de verwachte dikte van de watervoerende laag waarin de warmte en koude opgeslagen wordt (circa 25 m voor het eerste watervoerende pakket en 35 m voor het tweede watervoerende pakket), een gemiddelde delta T van 6°C tussen onttrekking en infiltratie en de oppervlakte van het projectgebied (ruim 50 hectare). Hieruit volgt dat in potentie circa 20.000 MWh aan warmte en koude geleverd kan worden uit het eerste watervoerende pakket en circa 28.000 MWh uit het tweede watervoerende pakket. Hieruit volgt dat de gebouwzijdige vraag nagenoeg overeenkomt (eerste watervoerende pakket) of lager is (tweede watervoerende pakket) dan het bodempotentieel.

Eerste watervoerende pakket

Het eerste watervoerende pakket heeft een beperkte dikte en door de ondiepe ligging is de haalbare broncapaciteit beperkt (circa 90 m^3/uur). Deze ondiepe ligging zorgt er ook voor dat er veel omgevingsbelangen/initiatieven zijn die beïnvloed kunnen worden door een bodemenergiesysteem in dit pakket en andersom. Denk hierbij aan verontreinigingen, hemelwaterinfiltratie, (openbaar) groen, bouwwerkzaamheden (gebruik van waterglas), damwanden, waterkeringen en tunnels. Technisch zijn er risico's op verstopping en opbarsting. Door de beperkte broncapaciteit zijn er veel bronnen en dus ook veel boringen nodig om te kunnen voorzien in de energievraag van het gebied. Op basis van de zoekgebieden uit het bodemenergieplan waarin de minimale afstanden tussen de bronnen is vastgelegd, kunnen net niet genoeg bronnen gerealiseerd worden voor de oorspronkelijk verwachte energievraag. Daardoor ontstaat nog meer schaarste in de ondergrond en kan de energievraag van het gebied niet volledig uit het eerste watervoerende pakket worden gehaald.

Tweede watervoerende pakket

Het tweede watervoerende pakket is dikker en heeft een goede doorlatendheid, waardoor in dit pakket hogere broncapaciteiten gehaald kunnen worden dan in het eerste watervoerende pakket. Op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat het bovenste deel van het tweede watervoerende pakket, van circa 80 – 120 m-mv, uit matig grof tot zeer grof zand bestaat. Op basis van regionale informatie kunnen in het diepere deel, van circa 120 – 155 m-mv, ook grove zandlagen voorkomen. Op basis van de beschikbare informatie wordt een haalbare broncapaciteit van circa 150 – 250 m^3/uur verwacht.

Ten opzichte van het eerste watervoerende pakket zijn er dus voor de verwachte energievraag ruim de helft minder bronnen nodig. Hierdoor zal de inpassing van bronnen vergemakkelijken en kan de energievraag, ook bij mogelijke toekomstige uitbreidingen, geleverd worden. Door de diepere ligging van dit pakket is de invloed op omgevingsbelangen beperkt en vervallen de meeste risico's die wel spelen in het eerste watervoerende pakket. Dit biedt meer ruimte voor groen, hemelwaterbergingsinitiatieven en bouwwerkzaamheden.

Om met zekerheid de energievraag te kunnen leveren, is de inzet van het tweede watervoerende pakket nodig. Daarnaast vervallen hierdoor grote risico's en blijft er ruimte voor andere initiatieven die beperkt worden bij het gebruik van het eerste watervoerende pakket voor bodemenergie.

5 Toelichting gebruiksregels

In hoofdstuk 2 zijn de gebruiksregels voor open en gesloten bodemenergiesystemen opgenomen. In dit hoofdstuk wordt per gebruiksregel een onderbouwing gegeven waarom een bepaalde gebruiksregel is opgenomen.

5.1 TOELICHTING GEBRUIKSREGELS TAV DE MELDING BIJ DE GEMEENTE

1. De bronnen en het leidingwerk moeten gerealiseerd worden door een BRL 2100 gecertificeerde partij.

   Dit is wettelijk verplicht, maar de gemeente vindt het belangrijk om te benadrukken dat er een hoge kwaliteit wordt verwacht op het gebied van boren.

2. Bij een boring geldt dat de aanvulling van het boorgat moet voldoen aan de eisen gesteld in protocol 2101. De grondwatermonstername (gebruiksregel 4) moet uitgevoerd worden door een BRL 2000 gecertificeerde partij.

   Dit is wettelijk verplicht, maar de gemeente vindt het belangrijk om dit te benadrukken.

3. Bij de melding conform artikel 28 van de Wet bodembescherming (of de rechtsopvolger onder de Omgevingswet) wordt een beschrijving gevoegd met de (geohydrologische) effecten van het open bodemenergiesysteem (voor de duur van 30 jaar) op de verontreinigingssituatie.

   Om de langdurige effecten van de open bodemenergiesystemen op de verontreinigingen in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer (Ggb) duidelijk te maken, moet een modelstudie uitgevoerd worden. Hiermee wordt aangetoond dat de werking van het Ggb niet wordt geschaad.

4. Binnen het gebied moet minimaal één peilbuis voor grondwatermonitoring worden geplaatst en jaarlijks bemonsterd ter tijdige signalering van een grondwaterverontreiniging. Deze peilbuis wordt geplaatst op de locatie waar op basis van de natuurlijke grondwaterstroming verwacht mag worden dat verontreinigingen vanuit de dynamische zone (uit het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en diens opvolger onder de Omgevingswet) het snelst (minimaal op 30 jaar toetsend) het gebied instromen. Deze peilbuis heeft minstens één filter (net) onder de scheidende laag.

   De grondwatermonitoring bestaat uit grondwaterbemonsteringen t.b.v. een chemische en fysische (stijghoogte) bepaling van effecten op mogelijke verspreiding door de WKO-doubletten.

   De monitoring van de omgevingsvergunning gaat ook over de monitoring van de grondwaterkwaliteit op mogelijke aanwezige grondwaterverontreinigingen uit de dynamische zone. Vaak wordt alleen ingestoken op de monitoring direct naast de bron om de directe effecten te meten, maar de omgevingsvergunning moet ook voldoen aan de Wbb en die vraagt meer inspanning

5. Bij de melding moet de indiener een onderbouwing bijvoegen op welke wijze zorgvuldig rekening is gehouden met het risico op verplaatsing van verontreinigingen die vallen onder het Gebiedsplan. De onderbouwing gaat in op de volgende vier fasen: ontwerp en positiekeuze, realisatie, exploitatie en beëindiging van de activiteit.

   Het gebied Papendorp ligt in de bufferzone van het Gebiedsplan en grenst direct aan de dynamische zone. Omdat het gebied grenst aan de dynamische zone, werken de geohydrologische effecten vanuit de bufferzone door in de dynamische zone. Daarom is er extra grondwatermonitoring nodig. Met de resultaten kan worden vastgesteld of de doelmatige gebiedsgerichte aanpak wordt beïnvloed.

5.2 TOELICHTING GEBRUIKSREGELS TAV DE AANVRAAG VERGUNNING BODEMENERGIESYSTEEM

1. Open bodemenergiesystemen moeten worden uitgevoerd als een doubletsysteem (monobronnen en recirculatiesystemen zijn niet toegestaan).

   Gezien de beoogde omvang van de ontwikkelingen is de verwachting dat de toepassing van (collectieve) open bodemenergiesystemen het beste aansluit bij de intensiteit van de warmte-/koudevraag.

   Het gebruik van recirculatiesystemen is niet toegestaan, omdat het rendement van deze systemen lager is dan bij een opslagsysteem en daarmee het beschikbare bodempotentieel niet optimaal benut wordt.

   Monobronnen kunnen de toepassing van doubletten belemmeren. Door het toepassen van doubletten kunnen relatief grote capaciteiten per bron gerealiseerd worden en kan het aanwezige bodempotentieel zo optimaal mogelijk gebruikt worden. Daarom is het bodemenergieplan uitgelegd op de toepassing van doubletsystemen.

2. Gesloten bodemenergiesystemen met verticale bodemwarmtewisselaars zijn niet toegestaan.

   Om onderlinge thermische interferentie tussen open en gesloten bodemenergiesystemen te voorkomen moet er een verticale scheiding aangehouden worden tussen de open en gesloten bodemenergiesystemen. Daarom worden verticale gesloten systemen binnen Papendorp uitgesloten. Overige gesloten bodemenergiesystemen (zoals aardwarmtekorven en horizontale bodemwarmtewisselaars) zijn wel toegestaan, omdat deze niet reiken tot aan het eerste watervoerende pakket en daarom geen sprake is van thermische interferentie met de beoogde open bodemenergiesystemen.

3. De bronfilters van open bodemenergiesystemen zijn toegestaan in het eerste en tweede watervoerende pakket.

   Voor het grootschalig toepassen van open bodemenergiesystemen kan worden gekozen voor het eerste en het tweede watervoerende pakket. Bronfilters van een bodemenergiesysteem kunnen geplaatst worden in één van deze twee watervoerende pakketten. Het grondwater uit de

verschillende watervoerende pakketten mag niet gemengd worden. De schematische dieptes van de watervoerende pakketten en scheidende lagen zijn weergegeven in Tabel 4.1. Iedere initiatiefnemer dient op basis van de meest recente en relevante informatie een inschatting te maken van de diepteligging van de watervoerende pakketten en scheidende lagen.

Op de locatie zijn naast het eerste en tweede watervoerende pakket geen diepere watervoerende pakketten aanwezig waarin op een conventionele wijze een open bodemenergiesysteem gemaakt kan worden. (Middel)hoge temperatuuropslag zijn mogelijk wel toe te passen in deze diepere lagen, maar vallen buiten de werking van dit bodemenergieplan.

4. De warme en koude bronnen van een doubletsysteem moeten binnen de op de plankaarten in bijlage 1 (voor bodemenergiesystemen in het eerste watervoerende pakket) en 2 (voor bodemenergiesystemen in het tweede watervoerende pakket) aangegeven rode (warme bronnen) en blauwe (koude bronnen) zoekgebieden worden gepositioneerd.

De ruimtelijke ordening van open bodemenergiesystemen in het eerste en het tweede watervoerende pakket vindt plaats op basis van een oriëntatie-patroon in zoekgebieden. Deze zoekgebieden zijn uitgewerkt in kaarten voor beide watervoerende pakketten die zijn opgenomen in bijlage 1 en 2. Zonering van de bronnen biedt zowel sturing alsmede een stuk flexibiliteit wat betreft inpassing. Het is sturend in de ruimtelijke ondergrondse ordening door het regisseren van het specifiek opslaan van warmte of koude in een bepaalde zone. Dit zodat negatieve interferentie tussen warmte en koude wordt voorkomen en daarmee het behalen van het maximale potentieel niet verhinderd wordt. Het biedt vrijheid in de praktische ruimtelijke inpassing in het terrein. Door het definiëren van een zone en geen vaste bronposities, blijft het mogelijk de ruimtelijke inpassing af te wegen met andere ordeningsbehoeftes voor gebouwen, inrichting openbare ruimte en aanwezige en toekomstige infrastructuur.

Voor het eerste watervoerende pakket is gekozen voor een oriëntatie van zoekgebieden in een kruislings patroon, waarbij warme en koude zoekgebieden afgewisseld worden. Hiermee worden te grote hydrologische effecten op omgevingsbelangen voorkomen, die anders zouden kunnen optreden vanwege de ondiepe ligging van het eerste watervoerende pakket. De afstand tussen de zoekgebieden is gebaseerd op de maximale broncapaciteit per zoekgebied (180 m^3/uur), de verwachte lengte van het bronfilter en de dikte van het opslagpakket waarin de warmte en koude worden opgeslagen en de verwachte gemiddelde waterverplaatsing (circa 1.500 vollasturen). Hieruit volgt dat op basis van de ontwerpnormen voor bronnen voor bodemenergiesystemen een afstand tussen de warme en koude bronclusters nodig is van circa 150 m. Wanneer de bronnen binnen een zoekgebied meer dan circa 25 m uit elkaar geplaatst worden, kan de afstand tussen de koude en warme bronnen verkleind worden. In het plan is uitgegaan van een afstand van 100 m tussen de zoekgebieden en een breedte van een zoekgebied van minimaal 50 m. Hiermee kan de benodigde afstand tussen koude en warme bronnen van 150 m gehaald worden.

Voor het tweede watervoerende pakket is gekozen voor een oriëntatie van zoekgebieden in een strokenpatroon. Door de diepere ligging van dit pakket kunnen binnen een strook meerdere bronnen geplaatst worden zonder onacceptabele hydrologische effecten. De afstand tussen de zoekgebieden is gebaseerd op de broncapaciteit (200 m^3/uur), de verwachte lengte van het bronfilter, de dikte van het opslagpakket en de verwachte gemiddelde waterverplaatsing (circa 1.500 vollasturen). Hieruit volgt dat een afstand van circa 250 m tussen de bronclusters nodig

is. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de bronnen binnen een zoekgebied minimaal 25 m uit elkaar geplaatst worden. In het plan is uitgegaan van een afstand van 200 m tussen de zoekgebieden en een breedte van een zoekgebied van minimaal 50 m.

5. De bronnen in het eerste watervoerend pakket moeten geschikt zijn voor een broncapaciteit van minimaal 90 m^3/uur. De bronnen in het tweede watervoerend pakket moeten geschikt zijn voor een broncapaciteit van minimaal 200 m^3/uur.

   Omdat de activiteiten in de bodem doelmatig dienen te zijn. Is het gewenst om bij het benutten van de bodemenergie per bronpositie de bodemcapaciteit van die bronpositie optimaal te benutten. Daarom is er per watervoerend pakket aangegeven voor welke minimale capaciteit de bronnen aangelegd moeten worden. Realiseren van bronnen met een hogere capaciteit is toegestaan mits deze tevens voldoen aan de andere gebruiksregels van dit Bodemenergieplan. Bronnen met een kleinere capaciteit (m^3/uur) benutten de ondergrond niet optimaal. Dat is ongewenst vanwege de duurzaamheid en doelmatigheid.

6. Binnen een zoekgebied in het eerste watervoerende pakket mag in totaal maximaal 180 m^3/uur aan broncapaciteit gerealiseerd worden. Indien voor een open bodemenergiesysteem één bron binnen een zoekgebied beoogd is, moet aangetoond worden dat altijd ruimte is binnen het zoekgebied om een tweede bron binnen dit zoekgebied te realiseren met een aanvullend open bodemenergiesysteem.

   Thermisch gezien is het optimaal om warme bronnen en koude bronnen te clusteren. Ter voorkoming van te grote hydrologische effecten (zoals te grote grondwaterstandveranderingen of stijghoogteveranderingen in de bron met risico op bodemsplijting) kunnen er echter niet te veel bronnen (met te grote broncapaciteiten) geclusterd worden binnen het eerste watervoerende pakket en kan binnen een zoekgebied maximaal 180 m^3/uur aan broncapaciteit gerealiseerd worden.

   Om maximale benutting van de ondergrond voor bodemenergie te borgen moet het ook altijd mogelijk zijn om binnen een zoekgebied deze broncapaciteit te realiseren. Dit betekent dat bij de inpassing van een bron binnen een zoekgebied altijd ruimte beschikbaar moet blijven om in de toekomst bron(nen) binnen dit zoekgebied nog een bron te plaatsen zodat de totale broncapaciteit van 180 m^3/uur benut wordt.

7. Voor een bodemenergiesysteem in het tweede watervoerende pakket is monitoring en rapportering van de concentraties VOCl in de bron(nen) van het bodemenergiesysteem verplicht. Het betreft een 0-meting, meting na 2 jaar en vervolgens elke 3 jaar. Het aantal en de posities van de bronnen waarin gemeten moet worden, moet afgestemd en overeengekomen worden met de gemeente, voordat de vergunning voor het open bodemenergiesysteem aangevraagd wordt.

   In de vergunning voor het open bodemenergiesysteem wordt algemene monitoring in de bronnen van het bodemenergiesysteem geëist. In het kader van de gebiedsgerichte aanpak van de gemeente is vindt gebiedsgerichte monitoring plaats door de gemeente. Aanvullend hierop is monitoring verplicht in de bron(nen) van het bodemenergiesysteem om mogelijke verplaatsing van verontreinigingen tijdig te kunnen detecteren. De monitoring is erop gericht veranderingen in de waterkwaliteit te kunnen waarnemen en valt grotendeels samen met de standaard monitoring die door de provincie opgenomen wordt in de vergunning. Daarom moet de nulsituatie

bepaald worden door in de bron(nen) van het open bodemenergiesysteem de waterkwaliteit te meten. Twee jaar na ingebruikname wordt nogmaals gemeten en vervolgens elke drie jaar. De initiatiefnemer van het open bodemenergiesysteem stemt vooraf met de gemeente af bij welke bronnen (aantal en posities) monitoring plaats moet vinden. Deze afstemming vindt plaatst voordat de Omgevingsvergunning voor het open bodemenergiesysteem wordt aangevraagd. Bij de vergunningaanvraag moet aangetoond worden dat deze afstemming heeft plaatsgevonden en er een overeenstemming is tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de wijze van monitoring. De resultaten van de metingen worden verstuurd naar de provincie als bevoegd gezag voor de vergunning van het bodemenergiesysteem en gemeente als gebiedsbeheerder.

Bij meting van verhoogde concentraties in de bronnen vindt overleg met de gemeente en provincie plaats om het vervolg te bepalen met als doel om te voorkomen dat de vervuiling zich verder verplaatst. Hierbij zal ingezet worden op het zoeken naar mogelijkheden om de verplaatsing te voorkomen of beperken.

8. Het bodemenergiesysteem bereikt uiterlijk vijf jaar na de datum van ingebruikname een moment waarop de hoeveelheid koude die door het systeem aan de bodem is toegevoegd gelijk is aan de hoeveelheid warmte, die vanaf die datum door het systeem aan de bodem is toegevoegd. Het systeem herhaalt dit telkens uiterlijk vijf jaar na het laatste moment waarop die situatie werd bereikt.

   Het vraagprofiel van de meeste gebouwen binnen Papendorp tonen een grotere warmte- dan koudebehoefte. Dit impliceert dat voor de meerderheid van de systemen, vanuit het behalen van economisch voordeel, een koudeoverschot wenselijk is. Een accumulatie van systemen met een koudeoverschot staat echter het doelmatig gebruik van de ondergrond in de weg. Daarom moeten alle bodemenergiesystemen bodemzijdig energetisch in balans zijn. Om dit te bereiken moet mogelijk met aanvullende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een oppervlaktewatersysteem) in de zomer extra warmte ingevangen worden.

   Om ruimte te bieden om een eventuele ontstane onbalans in een klimatologisch extreem jaar en tijdens de opstart te compenseren is opgenomen dat uiterlijk na vijf jaar na ingebruikname en vervolgens telkens binnen vijf jaar het bodemenergiesysteem energetisch in balans moet zijn.

9. Een vergunning voor een open bodemenergiesysteem in het plangebied wordt door de provincie Utrecht alleen verleend aan de marktpartij die middels Europese aanbesteding door de gemeente wordt geselecteerd om een gebiedsgericht open bodemenergiesysteem te realiseren en exploiteren.

   De gemeente Utrecht heeft in de transitievisie warmte (TVW) vastgesteld dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van lokaal aanwezige energiebronnen, alvorens energie van buiten de gebiedsgrenzen wordt aangevoerd. Voor open bodemenergiesystemen geldt dat deze efficiënter de aanwezige bodempotentie kunnen benutten, wanneer deze (tenminste organisatorisch) gekoppeld zijn en/of samenwerken, dan wanneer de capaciteiten van meerdere individuele bronnen worden opgeteld. De gemeente wenst voor het ontwikkelgebied Papendorp de energieopwekking ten behoeve van verwarming en koeling aan te besteden in een concessieopdracht. De gemeente is verplicht tot Europees aanbesteden, omdat de uitvoering van de

opdracht de gestelde drempelwaarde overschrijdt. Met de aanbesteding borgt de gemeente de zekerheid dat het aanwezige bodempotentieel ook daadwerkelijk doelmatig benut gaat worden.

Voor Papendorp betekent dit, dat door de Provincie Utrecht alleen vergunning wordt verleend aan de marktpartij die middels Europese aanbesteding door de gemeente wordt geselecteerd om de opdracht uit te voeren. Alle vergunningaanvragen worden getoetst op deze collectiviteitseis.

De onderbouwing voor de gewenste collectiviteit van de WKO-warmteopwekking is opgenomen in het Warmteplan Papendorp dat dezelfde gebiedsgrenzen heeft als het Bodemenergieplangebied. Deze collectiviteitseis voor het plan treedt in werking wanneer de gemeente Utrecht aanbestedingsprocedure heeft gepubliceerd voor de concessieverlening voor het collectieve warmtesysteem Papendorp.

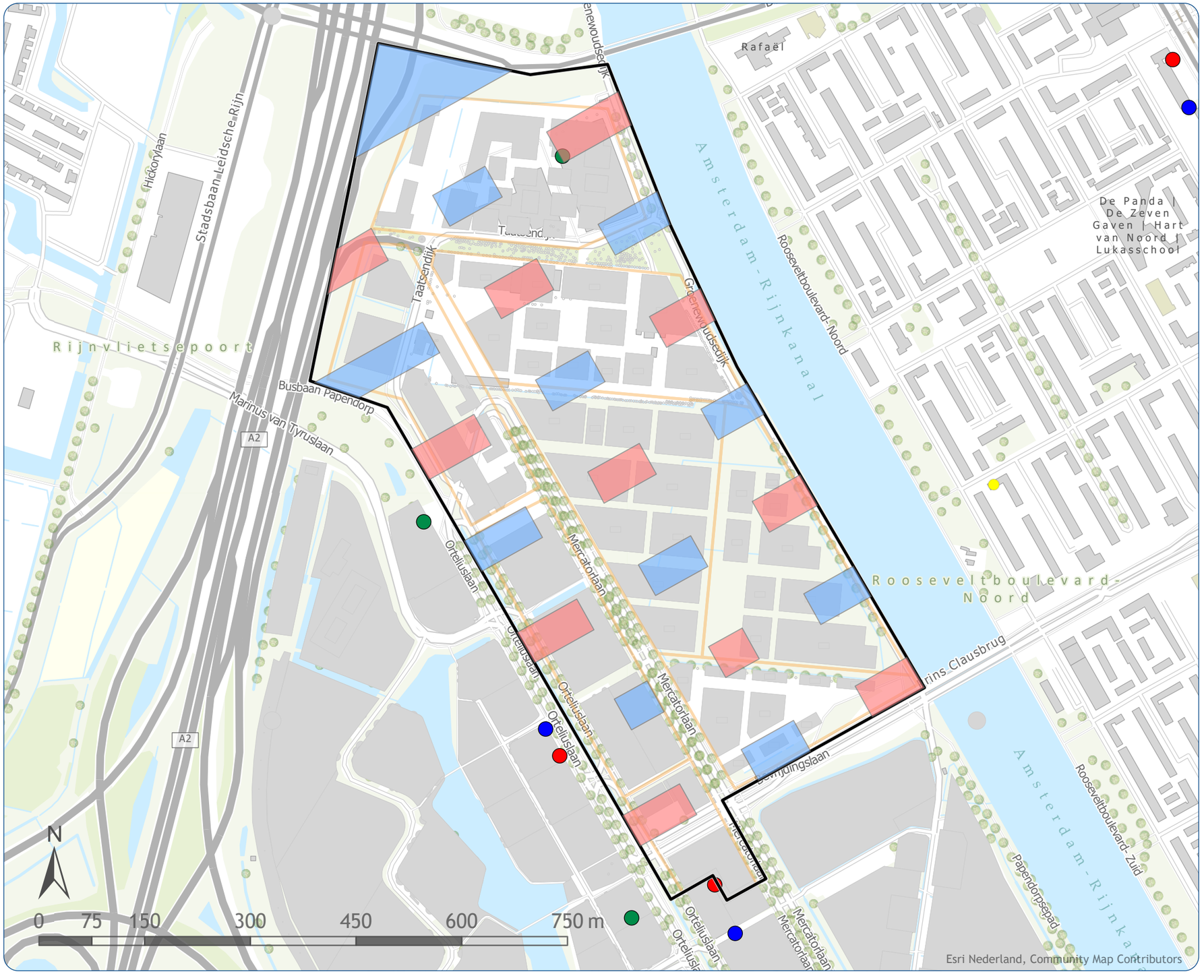
10. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om aan alle gebruiksregels te voldoen, kan afgeweken worden van de gebruiksregels. Een onderbouwing van de afwijking moet, samen met een schriftelijke goedkeuring van de gemeente, bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor het open bodemenergiesysteem gevoegd worden. Afwijken van gebruiksregel 9 is alleen mogelijk als het collectief gerealiseerd is en/of het warmtebedrijf heeft aangegeven een bepaalde positie voor bronnen niet te benutten.

    Om ruimte te bieden voor uitzonderlijke situaties, kan afgeweken worden van de boven gestelde regels. Indien afgeweken wordt zal de provincie in overleg met de gemeente bepalen of de afwijking wordt toegestaan. Hierbij wordt door de gemeente onder andere gekeken of het doelmatig benutten van het aanwezige bodempotentieel niet in het geding is. Pas nadat de gemeente een schriftelijke toestemming heeft gegeven kan een initiatiefnemer deze toestemming met een onderbouwing van de afwijking bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor het open bodemenergiesysteem toevoegen. Daarmee wordt de afwijking ter goedkeuring aan de provincie Utrecht voorgelegd.

Bijlage 1 - Plankaart eerste watervoerende pakket

Papendorp in Utrecht

plankaart bodemenergie eerste watervoerende pakket



- plangebied
- deelgebieden

zoekgebieden

- koude bronnen
- warme bronnen

Omgevingsbelangen

- gesloten bodemenergiesystemen

open bodemenergiesystemen

- warme bron
- koude bron
- monobron

In opdracht van:

Gemeente Utrecht

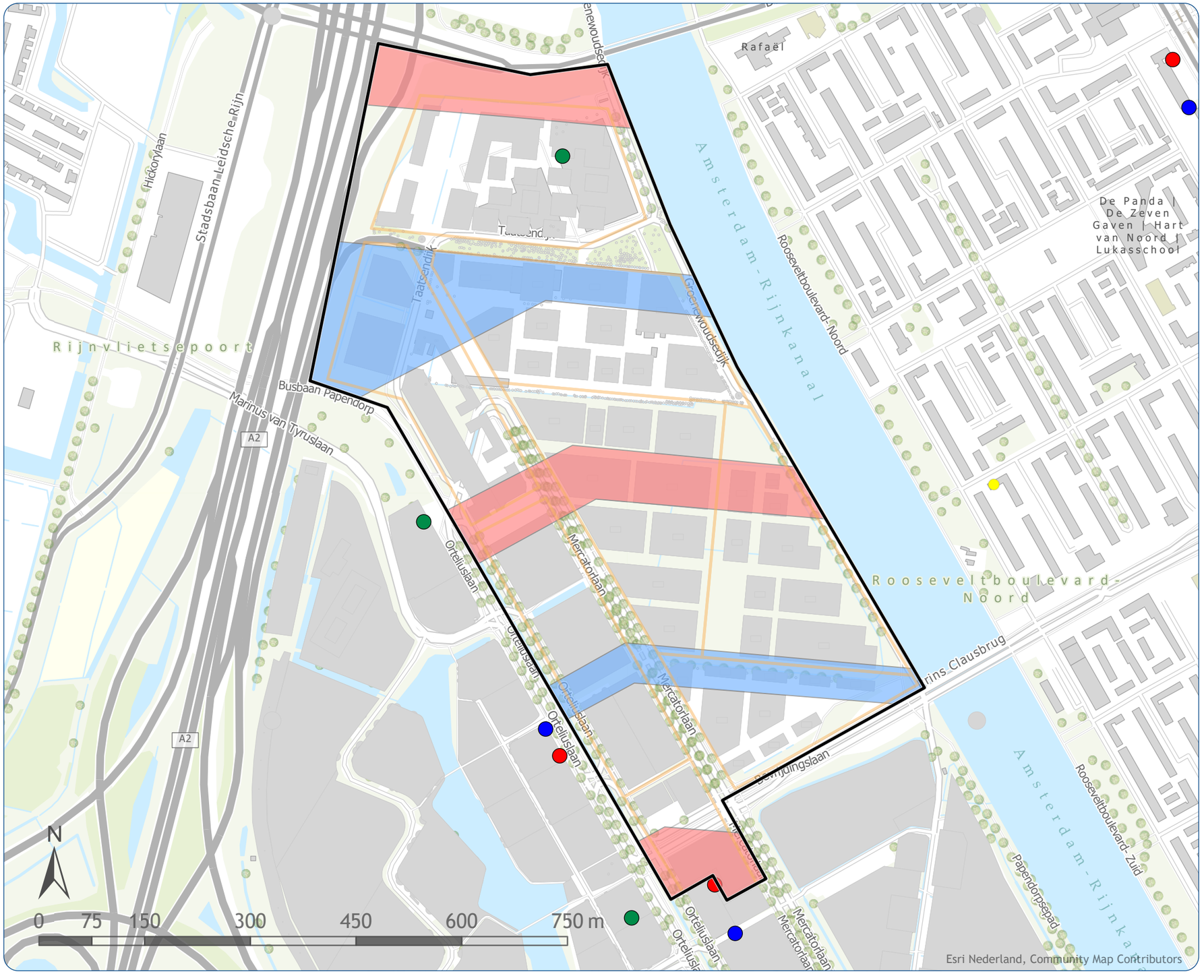
Uitgevoerd door:

Bijlage:	1
Referentie:	71298/AW
Auteur:	H. de Jonge
Datum:	20/11/2023
Status:	Versie 1.5

Bijlage 2 - Plankaart tweede watervoerende pakket

Papendorp in Utrecht

plankaart bodemenergie tweede watervoerende pakket



- plangebied
- deelgebieden

zoekgebieden

- koude bronnen
- warme bronnen

Omgevingsbelangen

- gesloten bodemenergiesystemen

open bodemenergiesystemen

- warme bron
- koude bron
- monobron

In opdracht van:

Gemeente Utrecht

Uitgevoerd door:

Bijlage:	2
Referentie:	71298/AW
Auteur:	H. de Jonge
Datum:	20/11/2023
Status:	Versie 1.0

IF Technology **Creating energy**

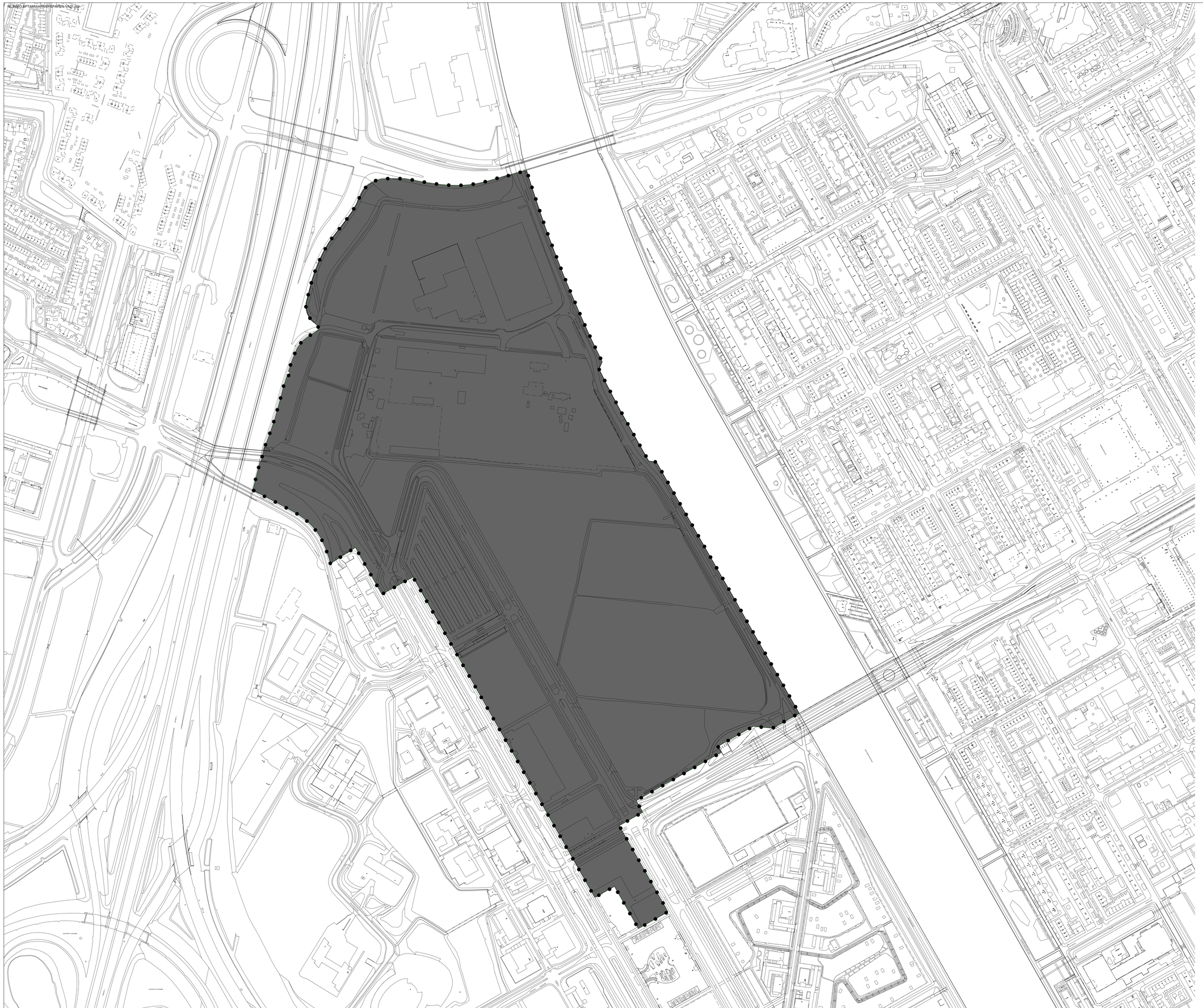
Velperweg 37
6824 BE Arnhem
Postbus 605
6800 AP Arnhem

T 026 35 35 555
E info@iftechnology.nl
I www.iftechnology.nl

NL60 RABO 0383 9420 47
KvK Arnhem 09065422
BTW nr. NL801045599B01

IF Technology **Creating energy**

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl



Plangebied

Plangebiedgrens

Gebiedsaanduidingen

overige zone - warmtenet Papendorp

TAM-omgevingsplan
Warmtesysteem Papendorp
Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp

Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	26-09-2024
Vaststelling	fase 2	

Plannaam	Planfase	Datum
terinzage	fase 3	
onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (idn) van het plan: (Bevoegdenaam)	NL.IMRO.BPTAMWARMSYSPAPEN-VA01.dgn
ontwnummer	
vdh	09 Ladische Rijn
projektnaam(dir)	NL.IMRO.0344.
subdirectory	
schaal	1: 2000
pentabel	IMRO MS pHtcl.tbl
datum	05-12-2024
datum	

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

De digitale versie van het vast te stellen TAM-omgevingsplan bekijken

De vast te stellen versie van het TAM-omgevingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het TAM-omgevingsplan staan.
Voor 'TAM-omgevingsplan' staat nog het woord 'bestemmingsplan'. Dat komt omdat de software achter ROPubliceer het plantype 'TAM-omgevingsplan' helaas nog niet kent.
In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een functie klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden. Als er geen functie is (zoals bij het TAM-omgevingsplan Warmtesysteeem Papendorp) dan kunt u binnen de plangrens klikken en zien welke aanduidingen er op de kaart gelden.
De documenten van het TAM-omgevingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4496
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	10
Titel	Ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone
ID	4716
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	6 februari 2025

Voorgesteld besluit

Ingediend raad 8.2.2018(a)
Ingetrokken en overgenomen college

M 2018 / 12

Partij voor de Dieren
Gemeenteraadsfractie Utrecht

Motie behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 8 februari 2018, ter bespreking van het raadsvoorstel "Omgevingsvisie 'Ruimtelijke Agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone' en bijbehorende milieueffectraportage (MER)",

Constaterende dat:

- Er in de afgelopen jaren in de Merwedekanaalzone diverse initiatieven zijn ontstaan op het gebied van stedelijke activiteiten, creatieve broedplaatsen en sport, welke bijdragen aan de identiteit van het gebied maar ook van grote waarde zijn voor de stad als geheel;
- Deze initiatieven bijzonder zijn voor en karakter geven aan zowel het ontwikkelgebied als de stad als geheel;
- Initiatieven zoals de Boulderhal, het skatepark en creatieve broedplaatsen hebben laten zien succesvol te opereren in dit gebied;
- In de omgevingsvisie wordt beaamd dat deze initiatieven het gebied identiteit geven en nu al zorgen voor levendigheid en ontmoeting.

Overwegende dat:

- De rol die deze creatieve, duurzame en sociale initiatieven vervullen een belangrijke aanvulling is op het stedelijk aanbod;
- Het behoud van deze initiatieven van groot belang is voor de stad op zowel maatschappelijk, sportief als cultureel gebied;
- Zeker wanneer het aantal te realiseren woningen gemaximeerd wordt tot het midden-scenario er ook ruimtelijk plaats is om deze initiateven een plek te laten behouden in de Merwedekanaalzone.

Verzoekt het college:

- Ervoor te zorgen dat deze voor Utrecht waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven (zoals Vechtclub XL, Stadstuin, Alchemist, Skatepark en Boulderhal) behouden blijven in dit gebied.

En gaat over tot de orde van de dag.

Eva van Esch, Partij voor de Dieren

PEIJN ZWANENBERG

Ingediend raad 8.2.2018(o)
Ingetrokken raad 8.2.2018(o)
overgenomen door college

M 2018 18

Motie Samen Stad Maken in de Merwedekanaalzone

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 1 februari 2018, ter bespreking van het raadsvoorstel "Omgevingsvisie Ruimtelijke Agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone en bijbehorende milieueffectrapportage (MER)",

Constaterende dat:

- Er in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone tegemoetgekomen wordt aan de wens van gebiedseigenaren, organisaties en partijen in de gemeenteraad om cultuurhistorische gebouwen te behouden;
- Het niet alleen gaat om de gebouwen die aan de waarde van een gebied bijdragen, maar juist ook om de organisaties die erin gevestigd zijn, zoals de Vechtclub XL, de Alchemist, de Stadstuin, en sportclubs zoals de boulderhal, de skatehal en Circus Diedom.
- De waarde van Samen Stad Maken mooi tot resultaat komt in de Merwedekanaalzone, eerst door Meer Merwede i.s.m. de gebiedseigenaren, daarna door middel van Stadsgesprekken en in nauwe samenwerking met de in het gebied gevestigde organisaties.
- Onze stad daarvan leert.

Overwegende dat:

- Het proces van gebiedsontwikkeling nog vele jaren zal duren en er daarbij ruimte zal zijn voor tijdelijk gebruik van de verschillende deelgebieden;
- Het essentieel is dat de in het gebied gevestigde organisaties een belangrijke rol spelen in de gebiedsontwikkeling en dat daar ook andere in de stad actieve organisaties voor worden uitgenodigd;
- Het adviesrapport 'Samen Stad Maken in de Merwedekanaalzone Utrecht' – hoofdstuk 9* hierover een inspirerende aanpak adviseert;

Draag het College op:

- Samen Stad Maken naar een volgend niveau te brengen in de Merwedekanaalzone, waarbij onder meer gebruik gemaakt wordt van de adviezen uit het rapport 'Samen Stad Maken in de Merwedekanaalzone Utrecht';
- En waarbij de in het gebied aanwezige organisaties een actieve rol in de gebiedsontwikkeling krijgen.

*SITE Urban Development, augustus 2017 – zie volgende pagina

Maarten Koning
D66

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Jelle Boes	**Datum**	14 november 2024
doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12860703
E-mail	jelle.boes@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vervolg update ontwikkelingen huurder Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

In afwachting van de ontwikkeling van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) zijn de verschillende gebouwen van het OPG-complex de afgelopen jaren tijdelijk verhuurd aan een groot aantal uiteenlopende gebruikers. In onze brief van 15 mei 2024 informeerden wij u over de maatwerkgesprekken over een nieuwe huurovereenkomst en servicekosten die wij voeren met de betrokken partijen om de functies van de Vechtclub, Boulderhal en Alchemist te behouden in het gebied. In onze beantwoording van de mondelinge vragen van 10 oktober 2024 gaven wij aan dat we hierover met alle partijen overeenstemming hebben bereikt, behalve met de Alchemist. Omdat wij nog steeds geen afspraak met hen hebben kunnen maken en zij vanaf mei geen betaling meer hebben gedaan van huur- en servicekosten, zien wij ons genoodzaakt om vervolgstappen te ondernemen. Daarover informeren wij u in deze brief.

Gebouwen en functies in Merwede (deelgebied 5 Merwedekanaalzone)
In 2018 is de motie ‘2018/12: Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone’ overgenomen en vervolgens hebben wij onderzocht of dit daadwerkelijk haalbaar is. Wij hebben u hierover geïnformeerd via de raadsbrief van 14 december 2018, waarin wij hebben aangeven dat er zich op het OPG-terrein een aantal functies en bedrijven bevinden die goed inpasbaar zijn in de toekomstige gezonde en levendige stadswijk Merwede. En dat wij streven naar inpassing van deze functies en daarvoor onderzoek doen of de functies ook financieel en ruimtelijk inpasbaar zijn. Inmiddels heeft er in uw raad besluitvorming plaatsgevonden over de plannen voor de Merwedekanaalzone. Op 7 oktober 2021 heeft u de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede vastgesteld en op 24 februari 2022 is het Chw bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Met de vaststelling van die plannen zijn de waardevolle initiatieven ruimtelijk ingepast in Merwede.

Verlenging huurovereenkomsten na 31-12-2025
Vanwege de toekomstige herontwikkeling is er tot op heden bewust voor gekozen om het onderhoud van de gebouwen tot een minimum te beperken. De gebouwen worden momenteel verhuurd met huren passend bij een tijdelijke situatie in verouderde kantoor- en bedrijfsgebouwen. De huidige huurovereenkomsten lopen per 31 december 2025 af. Het uitgangspunt is (ook na signalen uit uw

raad) om partijen langer op de huidige plek te houden. Daarom is per gebouw door een onafhankelijk extern onderzoeksbureau onderzocht welke onderhoudsmaatregelen en investeringen noodzakelijk zijn voor het langer instandhouden van de gebouwen. De kosten (en daarmee de huurverhoging) verschillen per gebouw doordat ieder gebouw eigen specifieke installaties heeft en omdat de onderhoudsafspraken per gebouw verschillen. De investeringen en het onderhoud zijn noodzakelijk om de gebouwen veilig en functioneel te houden en de werking van de installaties te kunnen garanderen. Het uitgangspunt bij de verhuur op het OPG-terrein is, conform het gemeentelijk beleid, dat we werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken. Vooral aan de panden waar de Alchemist in is gehuisvest moet, o.a. omdat de installaties allemaal de technische maximale levensduur hebben overschreden, veel gebeuren om ze langer te kunnen verhuren. Ook in het meest minimale scenario zijn de noodzakelijke kosten voor het pand waarin de Alchemist zit erg hoog, waardoor een substantiële verhoging van de huur nodig is indien er een nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt na 31 december 2025. Dit gaat dan alleen over de kale huur. Daarbovenop komen nog de servicekosten.

Servicekosten
Aan de gebruikers van OPG worden servicekosten in rekening gebracht op basis van een verdeelsleutel. Deze servicekosten bestaan voor het grootste deel uit energiekosten. Op basis van de werkelijke energiekosten is eind 2023 berekend dat de servicekostenvergoeding vanaf 1 januari 2024 substantieel verhoogd moet worden om de verwachte servicekosten voor het gehele OPG-complex te kunnen dekken en is dit eind 2023 ook zo met de huurders gedeeld. De reden van deze stijging is dat de eenheidsprijzen (landelijk) fors zijn gestegen.

Sinds november vorig jaar hebben we met extra ambtelijke inzet veel gesprekken gevoerd met alle huurders op het OPG terrein en hebben we ons maximaal ingespannen om tot overeenstemming te komen, door:

- Met elke partij maatwerkgesprekken te voeren over de nieuwe huurovereenkomsten (5+5 jaar)
- Met elke partij maatwerkgesprekken te voeren over de verhoging van de servicekosten
- Over 2023 zijn we gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de hogere servicekosten.
- Afrekenen van de servicekosten op basis van de werkelijke kosten
- Mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoging van de servicekosten in 2024
- Mogelijkheden bieden om de kosten te beperken door een aantal taken door partijen zelf te laten uitvoeren

De maatwerkgesprekken met de betrokken partijen verlopen constructief en met enkele partijen is reeds overeenstemming over de nieuwe huurovereenkomst en op dit moment is met alle partijen overeenstemming over de verhoging van de servicekosten, behalve met de Alchemist.

Skatepark
Met het Skatepark is woensdag 30 oktober een vervolggesprek gevoerd over de stijgende huurkosten. Het volgende gesprek staat eind november gepland, waarin verder wordt gesproken over het gat op de begroting van het Skatepark. We verkennen daarin alle mogelijke oplossingsrichtingen. Er wordt gekeken naar het beperken van de stijging van de lasten, maar ook naar het genereren van meer inkomsten door het Skatepark. Het uitgangspunt van de verhuur op het OPG-terrein is conform het gemeentelijk beleid dat we niet subsidiëren op de huur (of servicekosten), maar werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken.

De subsidie van het Skatepark is niet standaard gekoppeld aan een stijging van de huur- of servicekosten (zoals dat nergens in de stad het geval is). Bij stijgende kosten kan de subsidie verhoogd worden, maar of dat kan hangt af van de waarde van de organisatie, de manier waarop de subsidie is opgesteld en de beschikbaarheid van budget. Voor 2025 wordt er 33 duizend euro subsidie verleend aan het Skatepark. In samenspraak is tot dit bedrag gekomen, wat ook volledig toegekend is. Zoals gezegd zijn we met het Skatepark in gesprek hoe de inkomsten de komende jaren verhoogd kunnen worden om toe te werken naar een sluitende begroting, met een maximaal subsidiebedrag van 30 duizend euro in 2027 zoals door de raad bepaald in amendement 24/A125.

Servicekostenvergoeding en huurachterstand Alchemist
Vanaf november 2023 is de gemeente in gesprek met de Alchemist over de nieuwe huurovereenkomst en de gestegen energiekosten. In de gesprekken die daarop volgde met de Alchemist is gemeld dat de energiekosten voor 2024 verder op lopen, waarop er door de Alchemist niet meer is gereageerd op ons voorstel. De gemeente zag zich daardoor genoodzaakt om de verhoging van de servicekostenvergoeding voor de Alchemist per 1 juli 2024 (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024) in te laten gaan conform de afspraken uit de huidige huurovereenkomst.

De Alchemist heeft over de maanden mei t/m november 2024 geen huur- en servicekosten betaald. De reden waarom de Alchemist de huur niet betaalt, is ons niet bekend. Reeds voordat wij de verhoging van de servicekostenvergoeding hebben doorgevoerd is de Alchemist al gestopt met het betalen van de huur. De betalingsachterstand bedraagt inmiddels ca. € 700.000,-. Voor een deel (ca. 40%) bestaat deze achterstand uit de verhoging van de servicekosten waar de huurder het niet mee eens is. Elke maand dat de huurder niet betaalt, loopt de achterstand op met ruim € 100.000.-
De afgelopen maanden lukte het na meerdere pogingen, zowel schriftelijk als telefonisch, niet om met de Alchemist hierover in gesprek te komen en een regeling te treffen.

Nieuwe aandeelhouder
Op 27 augustus 2024 kregen wij het bericht dat de aandelen van SMOL belangen B.V. (handelsnaam de Alchemist) zijn verkocht. Op 3 september heeft een gesprek plaatsgevonden met de nieuwe aandeelhouder om de toekomst van de Alchemist te bespreken. De nieuwe aandeelhouder heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een zo lang mogelijke toekomst met een maatschappelijk karakter, maar was nog niet op de hoogte van de jaarhuur en voorwaarden voor een eventuele verlenging na 31 december 2025. Na het delen van alle financiële gegevens heeft de nieuwe aandeelhouder gevraagd om een termijn van uiterlijk 3 weken voor het doen van een financieel voorstel. We hebben na herhaaldelijk bellen en mailen op 24 september 2024 bericht gekregen dat de nieuwe aandeelhouder meer tijd nodig heeft. We hebben de aandeelhouder extra tijd gegeven om alsnog een voorstel te doen. Helaas hebben we, ook na verschillende pogingen om in contact te komen, tot nu toe geen voorstel ontvangen. Wij hebben vervolgens zelf voorstellen gedaan voor een betalingsregeling voor de huurachterstand. Maar ook hierop ontvingen wij geen reactie.

Start procedure en mogelijke gevolgen
Omdat we na 3 september 2024 geen reactie ontvingen van de Alchemist en de betaalachterstand inmiddels een dusdanige omvang had aangenomen, waren wij genoodzaakt een bodemprocedure te starten om alsnog tot betaling van de huur- en servicekosten te komen. In de bodemprocedure vorderen we ook beëindiging van de huurovereenkomst. We verwachten dat de bodemprocedure een geruime tijd in beslag zal nemen, omdat de Alchemist inmiddels een advocaat heeft ingeschakeld die verweer zal gaan voeren. De bodemprocedure zou gedurende de gehele resterende looptijd van de

huurovereenkomst kunnen duren. Dit betekent dat de huurachterstand kan oplopen tot meer dan 1 miljoen euro. We ontvingen nadat we de procedure gestart zijn inmiddels bericht dat de Alchemist bereid is over te willen gaan tot betaling van de niet-betwiste deel van de vordering. Tot op heden is nog geen bedrag ontvangen. Wij willen het liefst met de Alchemist tot een minnelijke overeenstemming komen en staan hier ook gedurende de bodemprocedure voor open.

Als er geen regeling wordt getroffen en de rechter de vorderingen van de gemeente toewijst, dan kan de consequentie zijn dat de Alchemist de gebouwen zal moeten verlaten. De Alchemist verhuurt onder andere kantoorruimte aan (onder)huurders die een maatschappelijk karakter hebben. Als gevolg van deze procedure kan het zijn dat deze onderhuurders uiteindelijk ook de gebouwen moeten verlaten. Dit willen wij het liefst voorkomen door met de Alchemist tot een minnelijke overeenkomst te komen.

Er is geen huurrelatie met deze onderhuurders en het is niet bekend onder welke voorwaarden en tot hoe lang zij momenteel een huurovereenkomst hebben. Wij informeren u uiteraard over de vervolgstappen en hoe we omgaan met de onderhurende organisaties die onderdeel zijn van ons beleid en wegen hun belangen mee bij een eventueel vervolg.

De Alchemist is in het verleden onder bepaalde voorwaarden een aanbod gedaan om de huidige huurovereenkomst te verlengen na 31 december 2025. Afhankelijk van de uitkomst van de procedure zullen wij dit heroverwegen.

Wij verwachten 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	Thomas van Elteren en Sandra van Asperdt	**Datum**	8 januari 2025
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	30100803
E-mail	thomas.van.elteren@utrecht.nl en s.van.asperdt@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vervolg update ontwikkelingen huurder Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone en kort geding
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 14 november 2024 hebben wij u met onze brief over ‘Vervolg update ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone’ geïnformeerd over de verhoging van de servicekostenvergoeding, de betalingsachterstand van SMOL Belangen, de nieuwe aandeelhouder van SMOL Belangen B.V. (handelsnaam de Alchemist) en de gesprekken die met SMOL Belangen zijn gevoerd. Wij zijn een bodemprocedure gestart, omdat SMOL Belangen vanaf mei 2024 geen betaling meer verricht. Al negen maanden ontvangen wij geen huur en geen vergoeding voor de servicekosten, terwijl de gebouwen wel in gebruik zijn. De huidige betalingsachterstand bedraagt circa € 880.000. Indien geen rekening wordt gehouden met de verhoging van de servicekosten (die door SMOL Belangen wordt betwist) is de betalingsachterstand circa € 525.000. Deze huurachterstand vertaalt zich negatief in het saldo tijdelijk beheer in de grondexploitatie. Dit heeft (mogelijk) gevolgen voor de ontwikkeling van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) en de geplande woningbouw.

We ontvingen nadat we de bodemprocedure gestart zijn bericht dat SMOL Belangen bereid is over te willen gaan tot betaling van het gedeelte van de betalingsachterstand dat door hen niet werd betwist. Omdat wij er graag met SMOL Belangen wilden uitkomen, hebben wij hebben SMOL Belangen meermalen uitgenodigd om een voorstel te doen voor een betalingsregeling, hebben wij zelf een voorstel gedaan voor een betalingsregeling en zijn we bereid geweest om de huurovereenkomst in onderling overleg te beëindigen. Het leek erop dat we er (op onderdelen) met elkaar uit zouden komen, maar er is helaas geen overeenstemming bereikt en er is door SMOL Belangen geen betaling verricht. Dit is voor ons onacceptabel, gelet op de financiële gevolgen voor de gemeente en omdat SMOL Belangen de gebouwen ondertussen nog steeds in gebruik heeft en verhuurt. Daarom hebben wij een kort geding aanhangig gemaakt, dat zal plaatsvinden op 4 februari 2025. In deze brief lichten wij de gang van zaken verder toe.

Wat is er gebeurd na de raadsbrief van 14 november 2024?
Op 29 november 2024 hebben wij een brief van de huurrechtadvocaat van SMOL Belangen ontvangen waarin wordt aangegeven dat de huur en servicekosten vanaf mei 2024 niet meer worden betaald, omdat zij het niet eens is met de verhoging van de servicekosten (die vanaf 1 juli 2024 is gefactureerd). Verder stelt de huurrechtadvocaat de gemeente aansprakelijk voor de schade die SMOL Belangen zou hebben geleden, doordat een aantal onderhuurders de huur zouden hebben opgezegd vanwege de verhoging van de servicekosten.

Op 29 november 2024 hebben wij en een ambtenaar in persoon daarnaast een brief ontvangen van een strafrechtadvocaat, naar aanleiding van onze brief aan u van 14 november 2024 en het informeren hierover van onderhuurders met wie de gemeente een subsidierelatie heeft. In die brief is de gemeente door SMOL Belangen strafrechtelijk aansprakelijk gesteld en is opgemerkt dat SMOL Belangen zo nodig aangifte zal doen tegen de gemeente en een ambtenaar in persoon bij de politie. Op 4 december 2024 heeft SMOL Belangen ons laten weten dat de strafrechtelijke vervolgstappen 'on hold' worden gezet in afwachting van de onderhandelingen met de gemeente. De brief van 29 november 2024 heeft de onderlinge verhoudingen tussen SMOL Belangen en ons onder druk gezet.

In december 2024 hebben wij op een aantal momenten schriftelijk en in gesprekken contact gehad met SMOL Belangen. We hebben in een brief aan SMOL Belangen gereageerd op hun argumenten om de huur niet te betalen en verzocht om alsnog te betalen en we hebben aangegeven dat we een kort geding-procedure zullen starten als er geen betaling plaatsvindt. Ook is in deze brief aangegeven dat we op dit moment niet bereid zijn om vervolggesprekken te voeren over voortzetting van de huurrelatie met SMOL Belangen na 31 december 2025 (de einddatum van de huurovereenkomst) vanwege de betalingsachterstand en omdat de verhoudingen tussen partijen zijn verhard ten gevolge van de brief van de strafrechtadvocaat van SMOL Belangen van 29 november 2024 en de opstelling van SMOL Belangen. Dat vinden wij erg jammer gezien onze ambitie om de functie van SMOL Belangen te behouden in het gebied, die wij in het verleden ook hebben uitgesproken. Helaas is er eind vorig jaar geen betalingsregeling getroffen en geen overeenstemming bereikt over beëindiging van de huurovereenkomst in onderling overleg.

Kort geding
Op 24 december 2024 hebben wij een kort geding aangevraagd, om de door SMOL Belangen gehuurde gebouwen op het OPG terrein te kunnen doen ontruimen en alsnog aan de betalingsverplichtingen te voldoen van de huurpenningen en de vaste vergoeding van de servicekosten. Het kort geding zal (als er niet alsnog een regeling wordt getroffen) plaatsvinden op 4 februari 2025.

Vervolg
Hoewel de rechter nog een uitspraak moet doen, houden wij met deze recente ontwikkelingen rondom SMOL Belangen er rekening mee dat de gebouwen in het voorjaar van 2025 leegkomen. Wij onderzoeken daarom wat de mogelijkheden zijn voor de gebouwen, in relatie tot de doorontwikkeling van dit deel van Merwede in de tweede fase. Ook zullen wij kijken wij of er mogelijkheden zijn om voor de onderhuurders van SMOL Belangen waarmee wij een subsidierelatie onderhouden, een andere plek in het gebied of elders in de stad te vinden. Daarbij is de gemeente wel gehouden aan het Didam-arrest voordat een nieuwe huurovereenkomst met deze partijen in gemeentelijk vastgoed kan worden aangegaan.

Wij houden u op de hoogte over het vervolg.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4498
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	11
Titel	Toekomst van Ravellaan 96 en huidige bewoners
ID	4718
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	**6 februari 2025**
Gemeenteraad	20 februari 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.

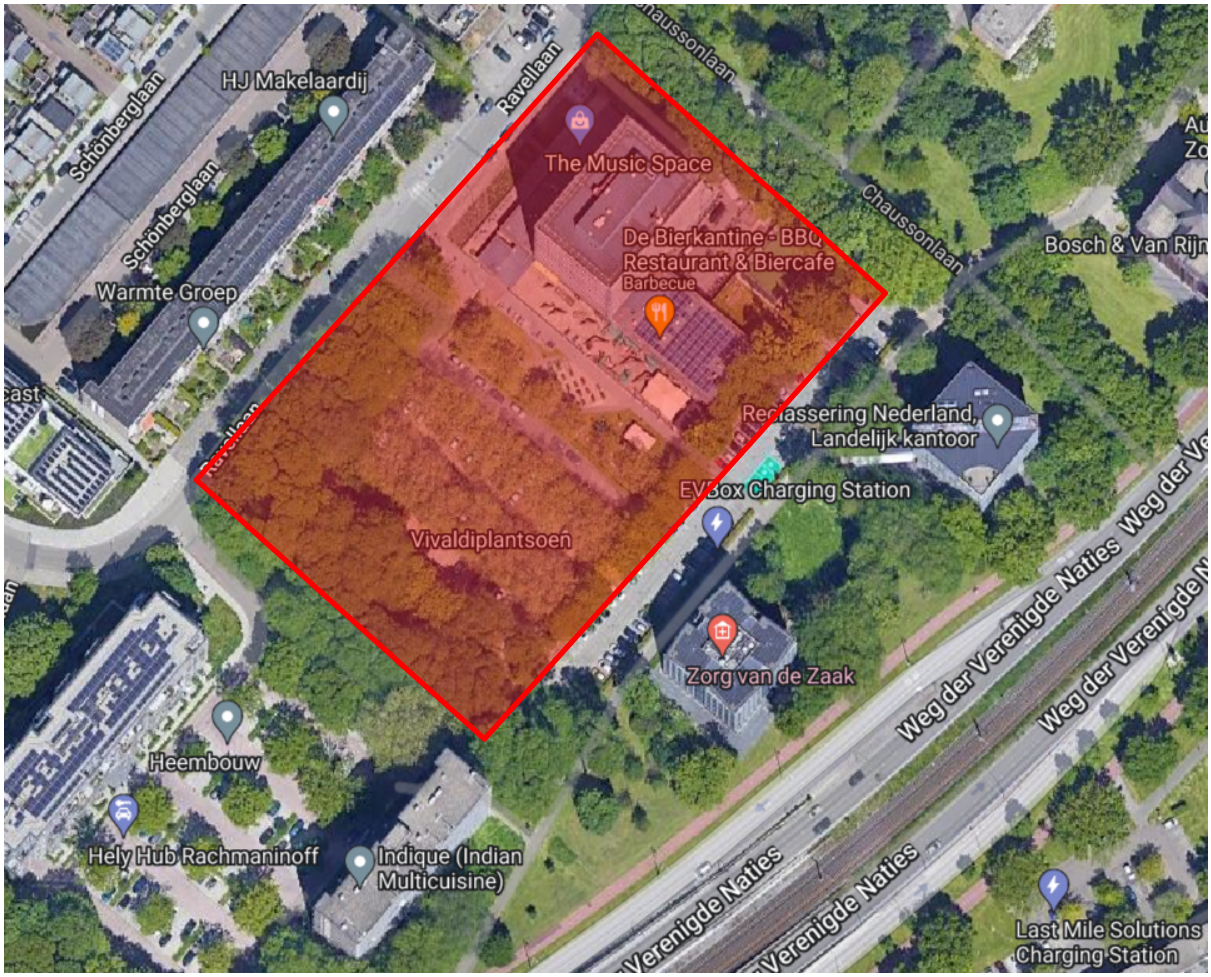
Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld op 17 januari 2023.
Aan de slag in Welgelegen van 17 januari 2023:
Vraag 6.
Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? 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.

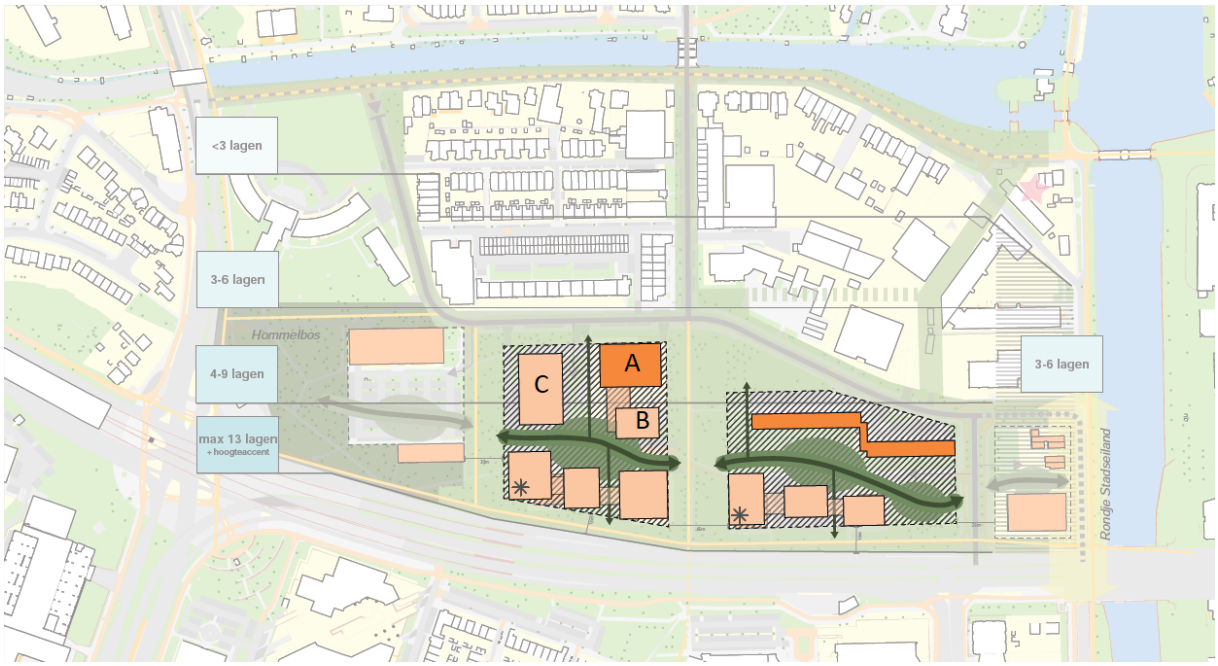
b. Omschrijving van het plangebied

Waar

Het project is gelegen aan de Ravellaan 96 met de daarnaast gelegen parkeerplaats.



Luchtfoto bestaande situatie met rode omkadering van het plangebied.



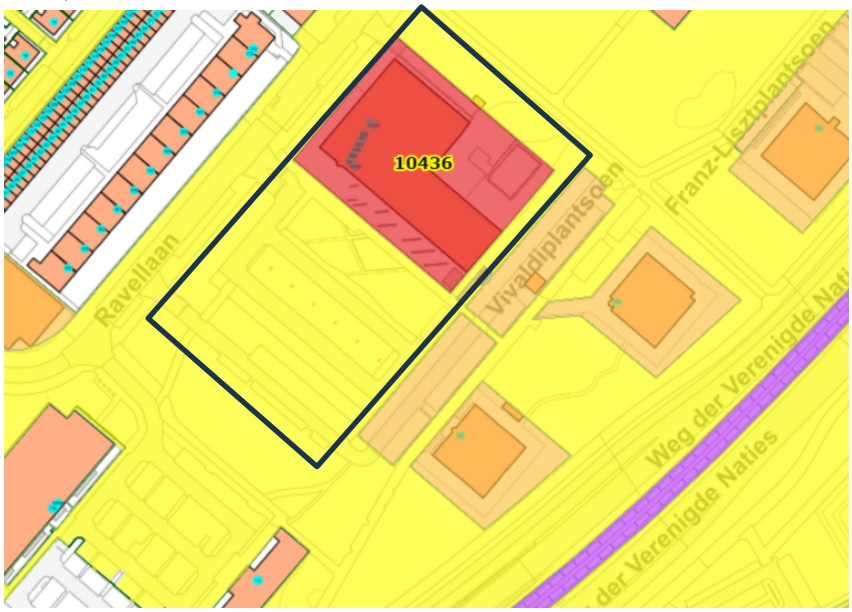
Proefverkaveling, het betreft de bovenste 3 gebouwen in het middelste bouwveld. A: Ravellaan 96, B: Eventueel gebouw op/aan laagbouw Ravellaan 96 C: gebouw op parkeerplaats.

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.

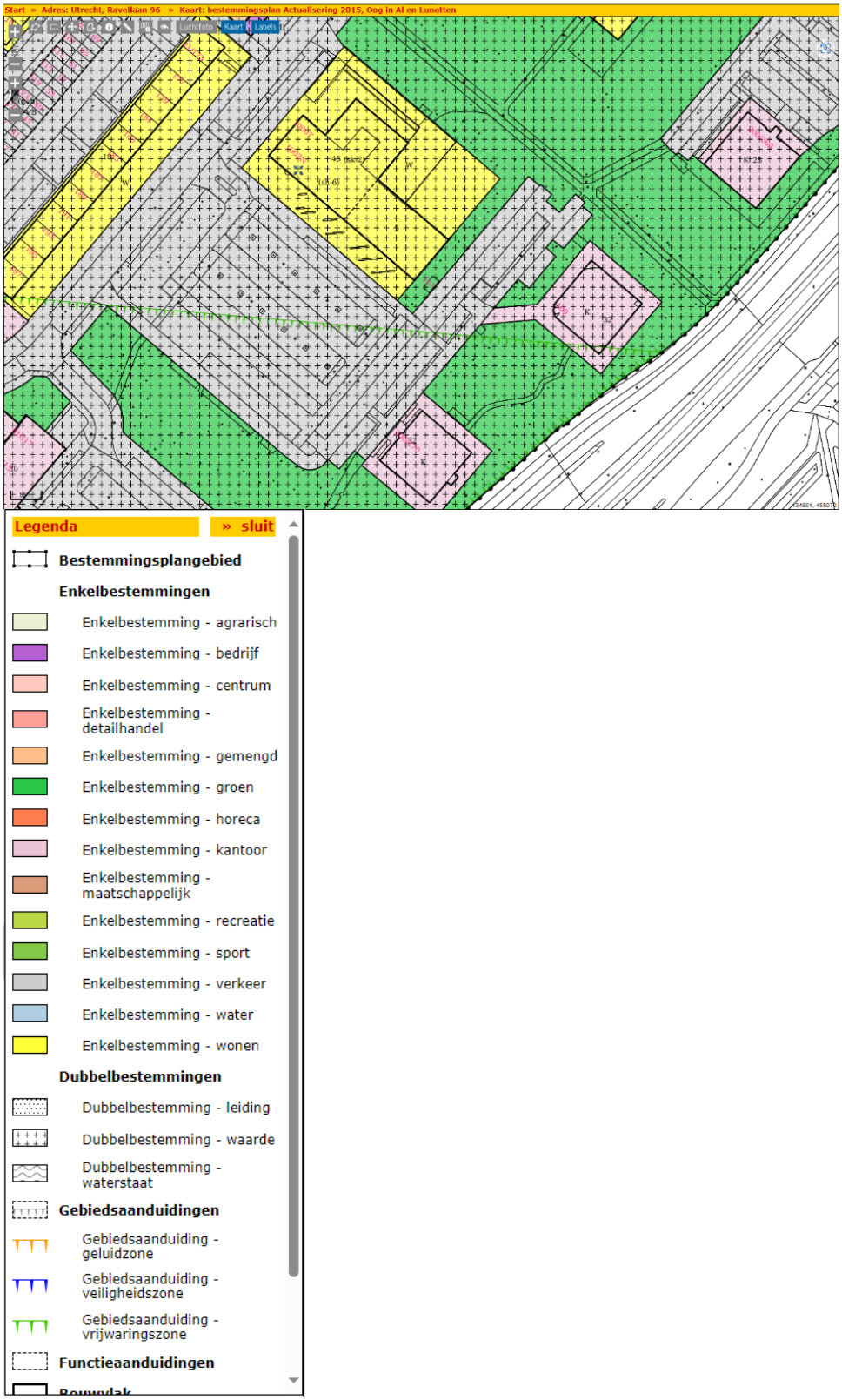
In de planvorming wordt het zwart gearceerde bouwvlak (inclusief de twee kantoorgebouwen) van de bovenstaande proefverkaveling meegenomen in de analyse en in de afweging voor de ontwikkeling van Ravellaan 96.

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

.

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN TOEKOMST VAN RAVELLAAN 96 EN BEWONERS, NUMMER 217

Datum	15 januari 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Gijs van Velzen
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	gijs.van.velzen@utrecht.nl
Kenmerk	30104797
Beleidsveld	Vastgoed, Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2024 nummer 217 van Ruben Snijder (Student & Starter) van 16 december 2024 over Toekomst van Ravellaan 96 en bewoners.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Gezien de krapte op de woning markt, heeft het college overwogen een alternatief te zoeken voor de bewoners?
***Antwoord* 1**
We zijn ons zeer bewust van de krapte op de woningmarkt en begrijpen ook dat het op individueel niveau heel vervelend is. In onze afwegingen hebben wij ons gerealiseerd dat de opgave om alternatieven te vinden voor deze studenten niet haalbaar is. De gemeente heeft zich daarbij onder andere te houden aan het gelijkheidsbeginsel. Deze studenten genieten geen voorrang en staan dus op gelijke voet met andere zoekende studenten. Daarnaast heeft de gemeente zelf geen eigendommen die als alternatief kunnen dienen. Wij zijn dus van mening dat de gemeente geen rol hierin kan vervullen. Het is aan de bewoners zelf om een nieuwe woonruimte te zoeken. De verhuurder van de kamers, Socius Wonen, heeft bij het aangaan van huurcontracten gewezen op de tijdelijkheid en de afloopdatum van het contract. Deze bewoners kunnen, net als alle andere woningzoekenden in de stad, via verschillende aanbieders zelf een nieuwe woonruimte zoeken. Nogmaals, we realiseren ons dat dit, in deze tijd met een krappe woningmarkt, een moeilijke opgave zal zijn.

Vraag 2
Zo ja, kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de alternatieven die zijn overwogen? Zo nee, waarom niet?

***Antwoord* 2**
We hebben hier als gemeente geen rol in en geen ook mogelijkheid toe.
Wat we wel hebben gedaan is:

- *uitvoerig onderzocht of het toch mogelijk was om de huurovereenkomsten tussen Socius Wonen en de huidige bewoners na 19 mei 2025 tijdelijk te verlengen. Dit is helaas niet mogelijk, omdat dit in alle gevallen leidt tot huurbescherming, wat een herontwikkeling van het gebouw in de weg staat;*
- *we hebben onze exploitant Socius Wonen gestimuleerd om de bewoners op tijd te herinneren aan het aflopen van de huurcontracten in mei 2025, dat is begin december 2024 gebeurd;*
- *en we hebben op verzoek van verschillende bewoners via Socius Wonen informatie verzonden aan alle bewoners van de Ravellaan 96 over andere woningaanbieders in (de regio) Utrecht. Ook zijn we aanwezig geweest op de informatiebijeenkomsten georganiseerd door Socius om persoonlijk in gesprek te gaan met de bewoners.*

Vraag 3
Welke maatregelen zijn er tot nu toe genomen om de bewoners te ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte en om te voorkomen dat hun kwetsbare positie verder wordt ondermijnd?
***Antwoord* 3**
We hebben Socius Wonen gevraagd de bewoners tijdig te herinneren aan het aflopen van de huurcontracten. Socius Wonen heeft tweemaal een inloopbijeenkomst georganiseerd voor bewoners (dec 2024 en jan 2025). Daar is de gemeente bij aanwezig geweest om vragen van bewoners te beantwoorden. Het zoeken van een vervangende woonruimte is aan de bewoners zelf. Kwetsbare urgente woningzoekers in de stad kunnen aanspraak maken op (stadvernieuwings)urgentie. Huurders met een huurcontract op basis van de Leegstandwet hebben hier geen recht op. In het geval dat er aan de Ravellaan 96 mensen wonen met een bijzondere (kwetsbare) situatie, zoals bijvoorbeeld medische problemen, dan kunnen zij zelf een aanvraag voor urgentie doen.

Vraag 4
Wat kan de gemeente nu nog doen om hen te helpen een passend alternatief te vinden?
***Antwoord* 4**
We kunnen (helaas) niks doen om een passend alternatief te vinden. We helpen door samen met Socius Wonen helder en tijdig te communiceren, zodat de bewoners met hun vragen terecht kunnen en weten waar zij aan toe zijn. We zijn ons ervan bewust dat Utrecht nog steeds veel studenten telt zonder (passende) woonruimte. Daarom blijft betaalbare studentenhuisvesting onze prioriteit. Samen met de Stichting Studentenhuisvesting (SSH) willen we het tekort aan studentenwoningen inlopen. Dankzij de inzet van de SSH en onze inzet worden de komende jaren veel studentenwoningen opgeleverd. Afgelopen november hebben we u hierover geïnformeerd via onze raadsbrief *Ontwikkelkansen Stichting Studentenhuisvesting (SSH) van 21 november 2024.*

Vraag 5
Kan het college een uitgebreide toelichting geven op de redenen waarom het pand niet geschikt is voor permanente bewoning?
***Antwoord* 5**
Het pand is gebouwd voor een kantoorfunctie (en dus niet voor een woonfunctie). Voor de levensduur van kantoorgebouwen wordt gemiddeld uitgegaan van vijftig jaar. Met bouwjaar 1970 is het pand inmiddels meer dan vijftig jaar oud.
In 2014 heeft de exploitant geïnvesteerd om het pand geschikt te maken voor kamergewijze verhuur door studenten. De investering was beperkt tot het hoognodige, vanwege de terugverdientijd van tien jaar. Ook het onderhoud, uitgevoerd door de exploitant, was hierop gebaseerd.

Het geheel aan bouwkundige en installatietechnische voorzieningen is gedateerd, voor een deel van de installaties is de technische en economische levensduur verlopen en het (voormalige kantoor)pand als geheel is toe aan grootschalige transformatie/renovatie waardoor het voldoet aan alle moderne eisen voor permanente bewoning (op het moment dat voor de functie permanente bewoning wordt gekozen in het SPvE).

Vraag 6
Wat zou er volgens het college nodig zijn om het pand wel geschikt te maken voor langdurig gebruik?
***Antwoord* 6**
Zie de beantwoording van vraag 5.

Vraag 7
Herkent het college dit signaal?
***Antwoord* 7**
Nee dit signaal herkennen we niet. We hebben nauw contact met de verhuurder Socius Wonen over heldere communicatie naar bewoners. Socius Wonen heeft op maandag 9 december 2024 in de ochtend alle bewoners herinnerd aan het aflopen van hun contract. In dat bericht zijn alle bewoners uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op dinsdagmiddag 10 december 2024. Tijdens de bijeenkomst waren circa 40 bewoners aanwezig. Sommigen gaven aan dat medebewoners niet aanwezig konden zijn. Er zijn door aanwezigen bewoners vragen gesteld namens degenen die er niet waren. Dit wekt bij ons de indruk dat de bijeenkomst goed bekend was onder bewoners. Aanvullend heeft Socius Wonen op verzoek van alle aanwezige studenten een vervolgbijeenkomst georganiseerd op 16 januari 2025. Voor bewoners die eerder niet aanwezig konden zijn en voor vervolgvragen.

Vraag 8
Zo ja, hoe gaat de gemeente de communicatie met de bewoners verbeteren, vooral met de bewoners die in de overgangsperiode zitten en hun woning moeten verlaten?
***Antwoord* 8**
Zoals in de beantwoording van vraag 7 aangegeven herkennen wij het signaal niet.

Vraag 9
Welke maatregelen worden er genomen om een meer transparante en persoonlijke benadering te bieden en hoe wordt er gezorgd voor de noodzakelijke ondersteuning bij het vinden van vervangende woonruimte?
***Antwoord* 9**
De gemeente heeft de exploitatie en verhuur uitbesteed aan Socius Wonen. Socius Wonen is de verhuurder en informeert de bewoners over zaken met betrekking tot het aflopen van hun huurcontract. Bewoners kunnen dus bij Socius Wonen terecht met hun vragen. Dat kan direct bij de twee pandbeheerders van Socius Wonen, die regelmatig in het pand aanwezig zijn. Of via één van de gangbeheerders, die zelf ook in het pand wonen. Op iedere verdieping woont één gangbeheerder die eerste contactpersoon voor bewoners is. Het zoeken van een vervangende woonruimte is aan de bewoners zelf.Naast deze vaste contactpersonen in het gebouw, zijn er door Socius Wonen twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners (dec 2024 en jan 2025). Als gemeente zijn we aanwezig geweest om persoonlijk in gesprek te gaan met bewoners. En we hebben op verzoek informatie nagestuurd.

Vraag 10
Kan het college toelichten waarom er nu studenten, werkenden en kwetsbare jongeren weg moeten uit het pand, terwijl in de toekomst weer tijdelijke verhuurcontracten worden afgesloten voor dezelfde functie?

***Antwoord* 10**
Het gebouw is economisch afgeschreven en aan renovatie en een nieuwe bestemming toe. Uw raad heeft in december 2022 de motie 'Vervolg Rachmaninoffplantsoen' aangenomen waarin de raad 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.
Deze plannen werken we verder uit en zijn nog niet klaar, zoals toegelicht in de Raadsbrief 'tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96' van 9 december 2024. Samen met Socius Wonen hebben we de afgelopen periode verschillende mogelijkheden onderzocht. De conclusie is dat het verlengen van de bestaande huurovereenkomsten helaas niet mogelijk is.
De huurovereenkomsten met de huidige bewoners zijn tijdelijk en op basis van de Leegstandwet gesloten en kunnen niet worden verlengd zonder dat er huurbescherming ontstaat. Dit is gezien de toekomstige herontwikkeling niet wenselijk.

Nieuwe tijdelijke verhuur is alleen toegestaan 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. Dit komt voort uit de nieuwe wet "Wet vaste huurcontracten" die per 1 juli 2024 is ingegaan. De hoofdregel is een vast contract, maar in deze wet zijn ook een aantal uitzonderingen geformuleerd. In dit geval betekent dit dat alleen studenten die afkomstig zijn van buiten de gemeente Utrecht en in Utrecht (willen gaan) studeren en tijdelijk in Utrecht willen wonen op basis van de nieuwe regelgeving een contract voor korte termijn aangeboden zouden kunnen krijgen.

Vraag 11
Hoe ziet het college de balans tussen de tijdelijke verhuur van het pand en de toekomstige herontwikkeling van Ravellaan 96?
***Antwoord* 11**
De Uitwerking visie Welgelegen heeft uw raad afgelopen november vastgesteld. Op basis daarvan werken we plannen voor de Ravellaan 96 verder uit, de eerste stap is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
Terwijl de plannen voor het 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 huidige exploitant Socius Wonen. Het contract met Socius Wonen zal voldoende flexibiliteit bieden indien veranderende omstandigheden daar om vragen. Hierdoor kan snel worden ingespeeld bij concretisering van de herontwikkeling en wordt leegstand voorkomen.

Vraag 12
Wat gaat het college doen op het moment dat de bewoners weigeren het pand te verlaten?
***Antwoord* 12**
Wij zullen bevorderen dat Socius Wonen het verlaten van het pand door de bewoners op een minnelijke manier laat plaatsvinden, maar uiteindelijk schrijven wij Socius Wonen aan met de sommatie het pand leeg op te leveren. Waar nodig wordt dit zelfs via de rechter en de deurwaarder afgedwongen, maar wij gaan er nadrukkelijk van uit, dat het zover niet gaat komen.

Vraag 13
Gezien de beperkte opbrengst van deze andere panden, is de verkoop van Ravellaan 96 nog steeds een reële optie om de taakstelling te realiseren?
***Antwoord* 13**
Op dit moment nog niet want er is nog geen zicht op het programma wat wenselijk is op deze locatie. Daarvoor wordt een SPvE opgesteld. Dit programma bepaalt of het wenselijk is om het gebouw te

verkopen en heeft ook invloed op de waarde van het gebouw in de toekomst. In de raadsbrief van 9 december jl staat dit meer uitgebreid toegelicht.

Vraag 14
Hoe kijkt het college aan tegen de verkoop van dit pand, gezien de maatschappelijke waarde van het pand en de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting?
***Antwoord* 14**
Primair willen wij (via het SPvE) bezien hoe wij het pand Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats zo goed mogelijk kunnen benutten, mede gelet op de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting. De maatschappelijke waarde van het pand is nu groot, en als eigenaar hebben wij invloed op het behoud en de versterking van deze maatschappelijke waarde.
Vervolgens is verkoop van het (te renoveren) pand of de naastgelegen parkeerplaats een reële mogelijkheid, bijvoorbeeld aan een woningbouwcorporatie. Dit met het te zijner tijd vastgestelde SPvE als kader.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Toekomst van Ravellaan 96 en bewoners

12-12-2024

Inleiding

Naar aanleiding van de brief[1] die het college op 9 december 2024 aan de gemeenteraad heeft gestuurd over de tijdelijke invulling van Ravellaan 96, stellen wij onderstaande vragen. Deze zijn bedoeld om meer duidelijkheid te verkrijgen over de keuzes met betrekking tot de tijdelijke en toekomstige invulling van het pand en om inzicht te krijgen in de maatregelen die genomen worden om de belangen van de huidige bewoners te waarborgen.

Gezien de toenemende druk op de woningmarkt willen wij er zeker van zijn dat er adequate maatregelen worden getroffen om de zorgen van studenten, werkenden en kwetsbare jongeren te verlichten. Het verlies van hun woning, zonder alternatieven of ondersteuning, is bijzonder vervelend, vooral gezien de lange geschiedenis van De Ravel als maatschappelijke hub en de kwetsbare positie van veel bewoners.

Vragen:

Alternatieven voor de huidige bewoners

In de brief wordt aangegeven dat de huurovereenkomst voor de bewoners van Ravellaan 96 in mei 2025 afloopt en dat een verlenging niet mogelijk is door het vervallen van de Leegstandwetvergunning.

1. Gezien de krapte op de woning markt, heeft het college overwogen een alternatief te zoeken voor de bewoners?
2. Zo ja, kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de alternatieven die zijn overwogen? Zo nee, waarom niet?
3. Welke maatregelen zijn er tot nu toe genomen om de bewoners te ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte en om te voorkomen dat hun kwetsbare positie verder wordt ondermijnd?
4. Wat kan de gemeente nu nog doen om hen te helpen een passend alternatief te vinden?

Onderzoek naar bewoning na 2025

De brief stelt dat er uitvoerig is onderzocht of het mogelijk was voor de huidige bewoners om na mei 2025 in het pand te blijven wonen, maar dat het gebouw niet geschikt is voor langdurige bewoning. Toch constateren we dat de bewoners er al meer dan 10 jaar wonen.

[1] Document Utrecht - Raadsbrief tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96 - iBabs Publieksportaal

1. Kan het college een uitgebreide toelichting geven op de redenen waarom het pand niet geschikt is voor permanente bewoning?
2. Wat zou er volgens het college nodig zijn om het pand wel geschikt te maken voor langdurig gebruik?

Communicatie met bewoners
Er wordt in de brief gesproken over een inloopbijeenkomst voor de bewoners. Studenten hebben echter aangegeven dat de communicatie rondom de bijeenkomst onvoldoende was.

1. Herkent het college dit signaal?
2. Zo ja, hoe gaat de gemeente de communicatie met de bewoners verbeteren, vooral met de bewoners die in de overgangsperiode zitten en hun woning moeten verlaten?
3. Welke maatregelen worden er genomen om een meer transparante en persoonlijke benadering te bieden en hoe wordt er gezorgd voor de noodzakelijke ondersteuning bij het vinden van vervangende woonruimte?

Tijdelijke verhuur en herontwikkeling
De brief geeft aan dat de tijdelijke verhuur van het pand wordt voortgezet, met de intentie om opnieuw tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten. Wij vinden dit merkwaardig.

1. Kan het college toelichten waarom er nu studenten, werkenden en kwetsbare jongeren weg moeten uit het pand, terwijl in de toekomst weer tijdelijke verhuurcontracten worden afgesloten voor dezelfde functie?
2. Hoe ziet het college de balans tussen de tijdelijke verhuur van het pand en de toekomstige herontwikkeling van Ravellaan 96?
3. Wat gaat het college doen op het moment dat de bewoners weigeren het pand te verlaten?

Verkoop van Ravellaan 96
Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie ‘Hand in eigen boezem’ aangenomen, waarmee het college is opgedragen om een taakstelling voor de verkoop van vastgoed uit te werken, met als eerste optie de verkoop van Ravellaan 96. In de brief wordt aangegeven dat er andere panden beschikbaar komen voor uitgifte in erfpacht, wat naar verwachting een derde van de taakstelling zal dekken.

1. Gezien de beperkte opbrengst van deze andere panden, is de verkoop van Ravellaan 96 nog steeds een reële optie om de taakstelling te realiseren?
2. Hoe kijkt het college aan tegen de verkoop van dit pand, gezien de maatschappelijke waarde van het pand en de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting?

Gesteld door:

- Ruben Snijder, Student & Starter

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4510
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 februari 2025
Agendapunt	12
Titel	Raadsbrief Uitvoering Motie 315 Hand in eigen boezem
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.

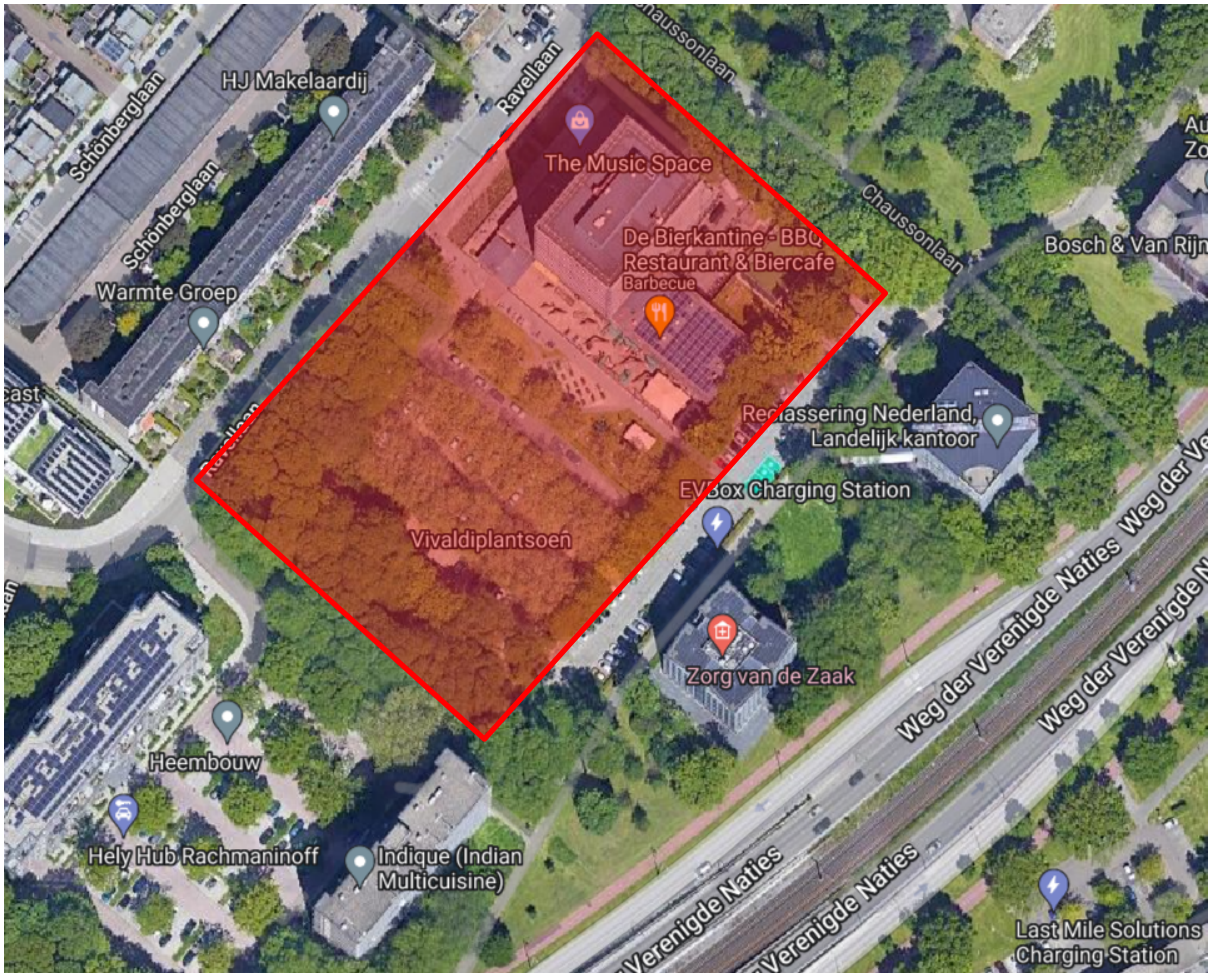
Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld op 17 januari 2023.
Aan de slag in Welgelegen van 17 januari 2023:
Vraag 6.
Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? 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.

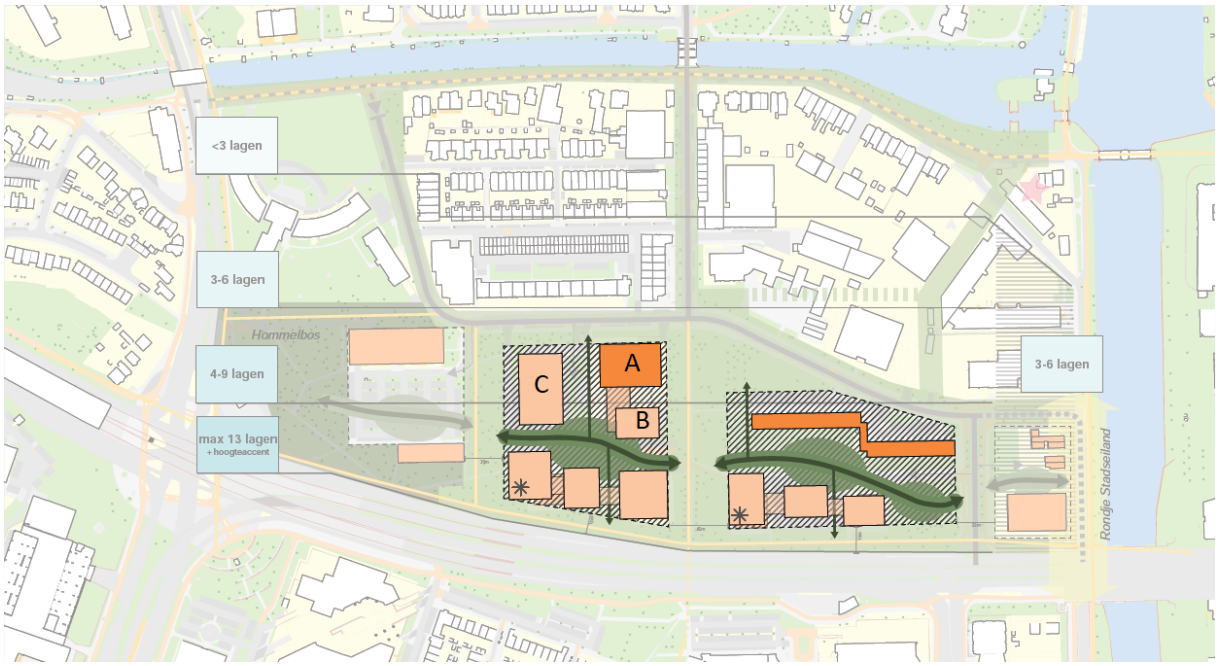
b. Omschrijving van het plangebied

Waar

Het project is gelegen aan de Ravellaan 96 met de daarnaast gelegen parkeerplaats.



Luchtfoto bestaande situatie met rode omkadering van het plangebied.



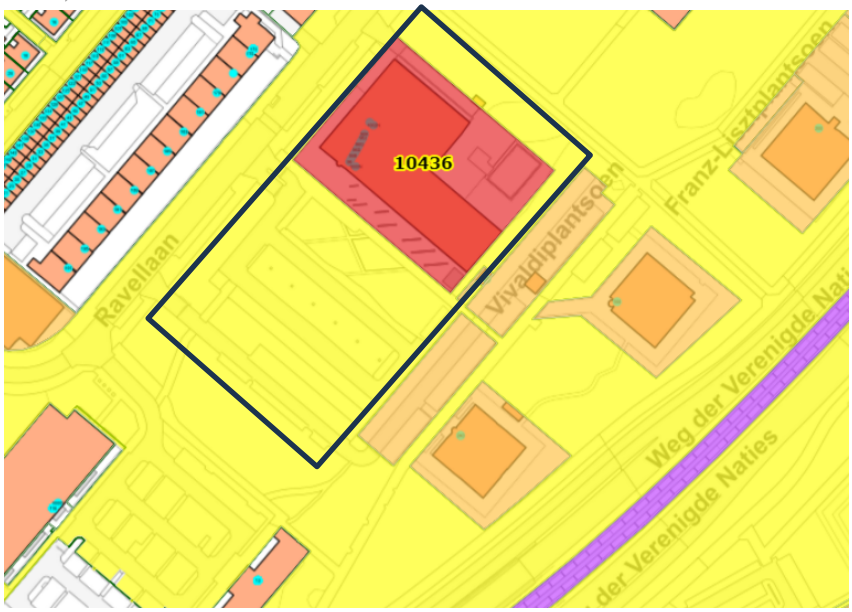
Proefverkaveling, het betreft de bovenste 3 gebouwen in het middelste bouwveld. A: Ravellaan 96, B: Eventueel gebouw op/aan laagbouw Ravellaan 96 C: gebouw op parkeerplaats.

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.

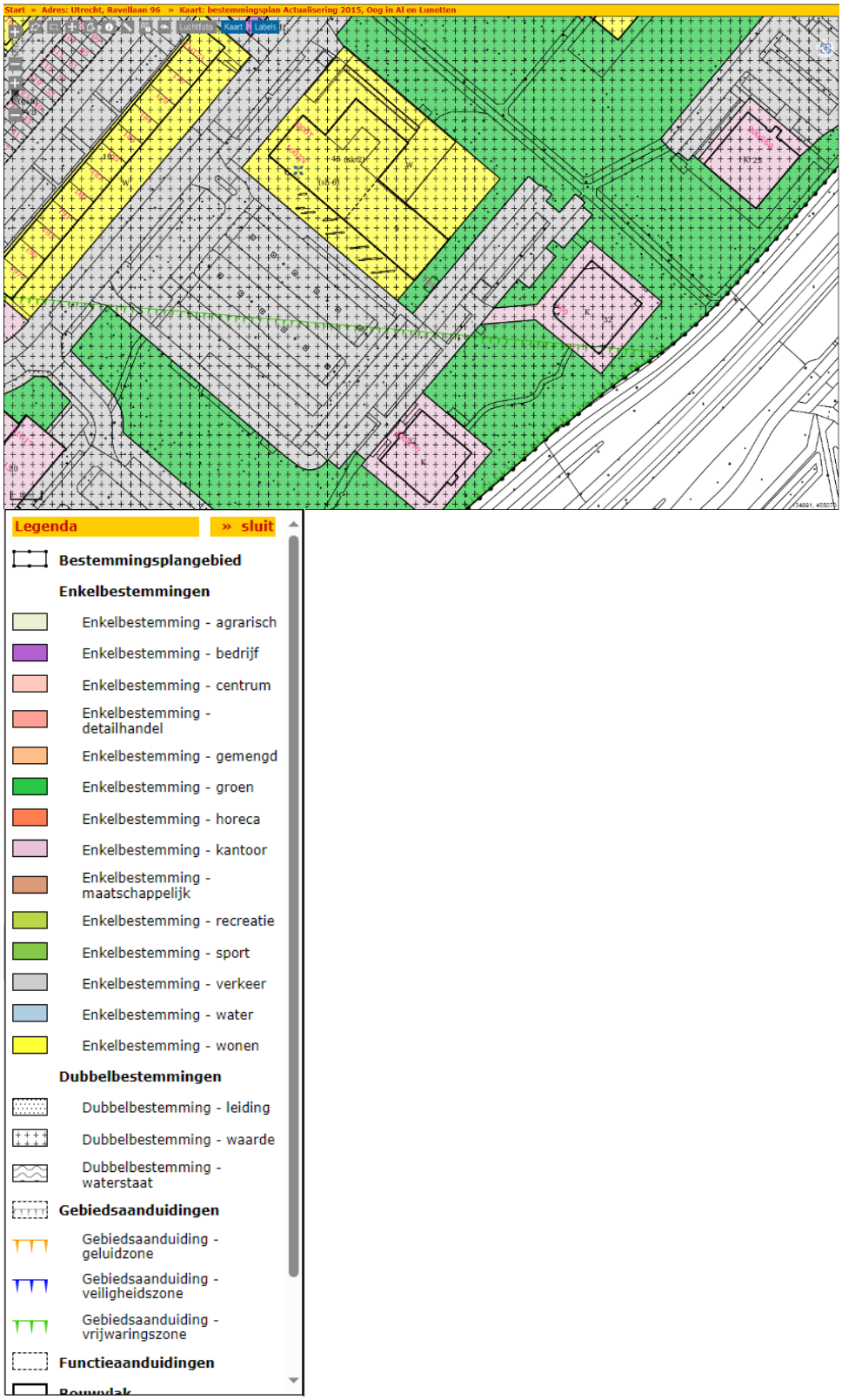
In de planvorming wordt het zwart gearceerde bouwvlak (inclusief de twee kantoorgebouwen) van de bovenstaande proefverkaveling meegenomen in de analyse en in de afweging voor de ontwikkeling van Ravellaan 96.

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,