

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Kolkman	Datum	5 november 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12729096
E-mail	esther.kolkman@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording toezeggingen commissiebehandeling Programmabegroting 2025
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Financiën, Markten en Havens, Ruimtelijke Ordening, Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Tijdens de commissiebehandeling van de Programmabegroting 2025 op 22 en 24 oktober 2024 hebben wij op een viertal onderwerpen toegezegd u voor het slotdebat nader te informeren. Hieronder vindt u een overzicht van de beantwoording van diverse toezeggingen per beleidsveld.

Financiën

Tijdens de vergadering van uw commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën van 22 oktober jl. zijn vragen gesteld over de verwerking van planningsoptimisme in de programmabegroting, over de relatie daarvan met de solvabiliteitsratio en over de vervolgstappen die we zetten om grip op investeringen te vergroten.

Grip op investeringen

Utrecht is een stad met een grote investeringsambitie. Die ambitie hangt samen met de groei van de stad, maar ook met de grote vervangings- en onderhoudsplannen (openbare ruimte en vastgoed) en klimaatambities. We doen investeringen die woningbouw mogelijk maken, we investeren in klimaatmaatregelen, in maatschappelijke voorzieningen (onderwijshuisvesting, cultuur, welzijn, sport), in vergroening van de stad, in rioolvervangingsprojecten, in verbetering van de openbare ruimte en duurzame mobiliteit. Ook voorzien we forse toename van investeringen in energie en warmte. Om al die verschillende investeringen te kunnen doen zal de gemeente in de komende jaren naar verwachting honderden miljoenen extra moeten lenen. Dat betekent toename van de netto-schuld en van de kapitaallasten die jaarlijks op de begroting drukken.

Met de Utrechtse investeringen willen we gezond stedelijk leven voor nu en in de toekomst waarborgen. Dat is een grote uitdaging vanwege de snelle groei van de stad. We verwachten dat de stad in 2040 ongeveer een derde méér inwoners heeft dan in 2020 het geval was (van 357.719 in 2020 naar 473.000 in 2040). Zij moeten niet alleen kunnen rekenen op een goed voorzieningenniveau in een stad die werk maakt van kansengelijkheid en klimaat, maar ook op een gemeente die financieel gezond is en blijft. Nu en in de toekomst.

De inzet voor een duurzaam financieel gezonde gemeente in combinatie met de grote Utrechtse investeringsopgave maakt dat er extra aandacht nodig is voor financiële wendbaarheid en weerbaarheid. Zo kunnen we ook in de toekomst voldoende inspelen op veranderende omstandigheden en hebben we genoeg ruimte om financiële tegenvallers op te vangen. Die wendbaarheid en weerbaarheid beoordelen we met behulp van financiële kengetallen in de programmabegroting en de jaarrekening. Hierbij gaat het onder meer om de netto-schuldquote, de solvabiliteit, de structurele exploitatieruimte, de omvang van grondexploitaties en om de belastingcapaciteit. De accountant raadt aan om zulke kengetallen in onderlinge samenhang en in de tijd te beoordelen en om ze te benaderen als ondersteunend middel om doelen te bereiken.

Solvabiliteitsratio

Dit jaar hebben we in de Voorjaarsnota en de programmabegroting een fors bezuinigingspakket moeten opnemen. De uitwerking daarvan heeft gevolgen gehad voor de financiële kengetallen die samen de wendbaarheid en weerbaarheid representeren. Met name de solvabiliteitsratio is verslechterd. Deze daalt in het meerjarenbeeld tot onder de signaalwaarde van 20%.

De solvabiliteitsratio (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal) verslechtert door twee parallelle ontwikkelingen. Ten eerste daalt het eigen vermogen, omdat we de komende jaren incidentele tekorten hebben gedekt uit het eigen vermogen, met geld uit reserves. Ten tweede stijgt het balanstotaal door alle investeringen die we gepland hebben voor de komende jaren. Door die investeringen krijgt de gemeente meer bezittingen zoals wegen en bruggen, onderwijsgebouwen en sportvoorzieningen. Ook wordt de netto-schuld hoger.

Begrenzen investeringsvolume

Omdat de solvabiliteitsratio mede door alle investeringen onder de signaalwaarde van 20% uitkomt, hebben we geanalyseerd of de toename van het aantal bezittingen voor de komende jaren correct is ingeschat. We weten namelijk dat investeringsprojecten nooit allemaal volgens planning worden opgeleverd. Er is altijd sprake van onvoorziene gebeurtenissen, waardoor sommige projecten vertraging oplopen. We weten alleen nooit vooraf welke projecten te maken krijgen met onvoorziene gebeurtenissen. De begroting gaat ervan uit dat investeringen eerder kunnen worden gerealiseerd dan werkelijk het geval is. In jargon heet dat planningsoptimisme.

In de programmabegroting 2025 hebben we centraal gecorrigeerd voor planningsoptimisme in de verwachte toename van het aantal bezittingen op de balans. Hierbij hebben we een investeringsplafond bepaald door een eenvoudige en pragmatische correctie toe te passen. Die eenvoudige methodiek vraagt in komende jaren om verbetering. Het investeringsvolume is begrensd op 110 miljoen euro, omdat we in 2023 voor 110 miljoen euro aan investeringen hebben gerealiseerd. Dit bedrag was hoger dan de gemiddelde realisatie in voorgaande jaren. Zonder deze begrenzing wordt voor komende jaren een investeringsvolume geraamd dat substantieel hoger is dan 110 miljoen euro (in de periode 2025-2027 gemiddeld 189 miljoen euro).

In de programmabegroting 2025 hebben we als aanname gehanteerd dat we in de komende jaren telkens 110 miljoen euro per jaar aan investeringen realiseren, net zo veel als in 2023. De correctie hebben we toegepast in de opstelling van de geprognosticeerde balans en daarmee werkt deze door in de berekening van de solvabiliteitsratio. Dankzij de begrenzing wordt de solvabiliteitsratio hoger. Deze aanpassing heeft géén gevolgen voor de programmering, zoals opgenomen in de Paragraaf Investerings. Er worden nu geen investeringen geschrapt en er zijn dan ook geen gevolgen voor woningbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen; bij de volgende VJN komen we hierop op terug.

Vervolg

In de Voorjaarsnota 2025 willen we de eenvoudige begrenzing van het investeringsvolume vervangen door een meer verfijnde aanpak. Die verfijning willen we realiseren door gebruik te maken van ervaringscijfers bij verschillende typen investeringen, want het is niet vanzelfsprekend dat vervangingsinvesteringen in de openbare ruimte op dezelfde manier te maken hebben met planningsoptimisme als vervangingsinvesteringen in onderwijshuisvesting of uitbreidingsinvesteringen in infrastructuur. Toepassing van een meer verfijnde aanpak zal betekenen dat het volume niet meer elk jaar uitkomt op hetzelfde bedrag (dus niet langer elk jaar 110 miljoen euro of een ander constant bedrag). Bij Voorjaarsnota 2025 zullen we voorts analyseren welke gevolgen de aanpassing heeft op de kapitaallasten die jaarlijks zijn begroot.

Om bij Voorjaarsnota 2025 een meer verfijnde aanpak te kunnen doorvoeren zetten we in de meerjarenprogramma's een volgende stap in de verbetering van de informatie over investeringen, met harmonisering van de financiële tabellen. Die worden daardoor beter vergelijkbaar. In de programmabegroting 2025 waren we daarmee al begonnen. In de Paragraaf Investerings is een overzicht opgenomen van de geautoriseerde investeringen met per jaar een uitgavenraming. Daarbij is het mogelijk om de investeringsbedragen voor de verschillende jaren uit te splitsen naar programma, doelstelling en investeringscategorie.

Ten behoeve van de Voorjaarsnota werken we ook maatregelen uit om het investeringsvolume in de programma's beter in te schatten. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld overprogrammering en/of het inrekenen van onderbesteding, reëel ramen, ramen op clusterniveau in plaats van projectniveau, aanpassen van het indieningsmoment van kredietaanvragen (zodat deze kunnen worden voorzien van gedetailleerdere planning en raming), standaardisering van doorlooptijden en aandacht voor beschikbare capaciteit.

Betaalbaar, financieerbaar en uitvoerbaar

Aandacht voor de kwaliteit van de ramingen helpt om de grip op investeringen te vergroten, maar voor een stad met zo'n grote investeringsopgave als Utrecht is dat nog niet voldoende. Grip op investeringen vergt óók dat we het totaalpakket aan investeringsambities tegen de lat leggen van betaalbaarheid (begrote kapitaallasten en kapitaallastenreserves), financieerbaarheid (de impact op de balans en de financiële ratio's die daaruit volgen zoals netto schuldquote, solvabiliteit en weerstandsvermogen) en uitvoerbaarheid (beschikbare uitvoeringscapaciteit).

Als het totaalpakket aan investeringsambities op middellange en lange termijn structureel uit de pas loopt met betaalbaarheid, financieerbaarheid en uitvoerbaarheid is structurele bijsturing nodig. Dit is bijvoorbeeld het geval als de gemeente zo veel zou moeten lenen voor investeringen dat de netto schuld onaanvaardbaar hoog zou oplopen, renterisico's fors zouden toenemen en een te groot deel van onze begroting vast komt te zitten in kapitaallasten. Toepassing van een harde bovengrens in het investeringsvolume kan dan een passende maatregel zijn om de gemeentebegroting wendbaar en weerbaar te houden. Als die bovengrens wordt overschreden, is prioritering nodig van investeringen. Daarbij wordt gekozen welke investeringen geen doorgang kunnen vinden.

Na een samenhangende beoordeling van financiële kengetallen en investeringsambities op middellange en lange termijn kan het wenselijk blijken om het totaalpakket aan (toekomstige) investeringen te verkleinen en/of om binnen dat totaalpakket andere prioriteiten te leggen. Zulke aanpassingen van het totaalpakket kunnen vorm krijgen met introductie van een harde bovengrens in het investeringsvolume.

Toepassing daarvan vergt dat elk jaar wordt gekozen welke investeringen wel en niet worden uitgevoerd. Dat vraagt een slim vormgegeven integrale afweging, die het mogelijk maakt alle verschillende investeringen in samenhang te programmeren.

Programmatische aanpak

Het streven naar "grip op investeringen" vergt veel van onze organisatie, zowel bij financiële afdelingen als bij organisatieonderdelen die verantwoordelijk zijn voor investeringen. De samenloop met doorontwikkeling van de financiële functie, implementatie van bezuinigingsmaatregelen, invoering van nieuwe systemen (SAP en vernieuwd systeem voor project- en portfoliomanagement) en complexiteit van de opgave maken dat we niet van de ene op de andere dag alle verbeteringen kunnen doorvoeren die nodig zijn voor meer grip op investeringen. We bereiden daarom een meerjarige programmatische aanpak van ons investeringsstelsel voor, waarmee we stapsgewijs grip op investeringen vergroten. In grote lijnen ziet die aanpak er als volgt uit:

Bij Voorjaarsnota 2025:

- Toepassing van meer verfijnde begrenzing van het investeringsvolume in de investeringsprogramma's (deze werken door in de solvabiliteitsratio), ter voorbereiding van de balansprognose in de Programmabegroting 2026.
- Doorwerking van deze aanpassing op begrote kapitaallasten (vanwege koppeling tussen investeringen en kapitaallasten).
- Uitwerking van maatregelen om de investeringen beter te begroten, bijvoorbeeld met maatregelen gericht op reëel ramen, aanpassing van het moment van kredietaanvraag, standaardisering van doorlooptijden en aandacht voor beschikbare capaciteit.
- Toepassing van een nieuwe berekeningsmethode voor het groeikader (dit betreft de raming van extra inkomsten uit gemeentefonds en OZB die voortvloeien uit groei van de stad).

Tussen Voorjaarsnota 2025 en Voorjaarsnota 2026:

- Uitwerking van financiële en inhoudelijke verkenningen voor de lange en middellange termijn (betaalbaarheid, financieerbaarheid, uitvoerbaarheid), gericht op investeringsambities en de te verwachten ontwikkeling van financiële kengetallen, met het oog op wendbaarheid en weerbaarheid.

Bij Voorjaarsnota 2026:

- Politieke weging van de uitkomsten van de hierboven genoemde financiële en inhoudelijke verkenningen: hoe ziet een gezonde financiële positie voor de gemeente eruit, in relatie tot de investeringsopgave? De verkenningen kunnen aanleiding geven tot bijstelling van financiële en inhoudelijke ambities en doelstellingen, in onderlinge samenhang. En mogelijk tot invoering van een harde bovengrens voor het investeringsvolume.

Na Voorjaarsnota 2026:

- Afhankelijk van de uitkomsten van de bredere politieke weging zullen aanpassingen nodig zijn in ons investeringsstelsel: in financieel beleid, in werkprocessen, in informatievoorziening, in governance en besluitvorming. Implementatie van zulke aanpassingen zal naar verwachting doorlopen tot in de volgende raadsperiode.

Toezegging solvabiliteit

Tijdens het debat op 22 oktober in de commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën is toegezegd om inzicht te geven in de effecten van de gemaakte keuzes in de Programmabegroting 2025 op de solvabiliteit. Daarbij gaat het om het effect van een eventuele verlaging van de weerstandsratio naar 1 alsmede het effect van een hogere maximering van het investeringsvolume in de komende jaren.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat gestuurd wordt op een weerstandsratio van 1, waarbij de beschikbare weerstandscapaciteit gelijk is aan de benodigde weerstandscapaciteit. De weerstandsratio in de Programmabegroting 2025 bedraagt 1,1. De beschikbare weerstandscapaciteit is daarmee circa 11,7 miljoen euro hoger dan nodig voor een weerstandsratio van 1. Dat is mede het gevolg van onze keuze om het eigen vermogen te versterken door het toevoegen van het begrotingssaldo aan de algemene dekkingsreserve, met het oog op de solvabiliteitsratio. Het terugbrengen van de weerstandsratio naar 1 zou betekenen dat het eigen vermogen met dit bedrag wordt verlaagd. Hierdoor daalt de solvabiliteitsratio naar 21,3% in 2025 (0,4% lager) en naar 18,8% in 2028 (0,4% lager).

Zoals hiervoor aangegeven is in de Programmabegroting 2025 de toename van de materiële vaste activa in de geprognosticeerde balans gemaximeerd op het niveau dat is gerealiseerd in 2023 (110 miljoen euro). In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect is op de solvabiliteit, indien wordt uitgegaan van een andere maximering van het investeringsvolume in de balans. Daarvoor hanteren we drie scenario's: 125 miljoen, 150 miljoen en een scenario zonder correctie voor planningsoptimisme.

	Solvabiliteitsratio			
	2025	2026	2027	2028
Programmabegroting 2025 (110 miljoen euro)	21,7%	20,2%	19,8%	19,2%
Alternatieve scenario's:				
125 miljoen euro	21,4%	19,8%	19,3%	18,6%
150 miljoen euro	21,1%	19,3%	18,7%	18,0%
Scenario zonder correctie	20,1%	18,0%	17,7%	17,8% ¹

De toezichthouder hanteert een signaalwaarde voor de financiële kengetallen. Voor de solvabiliteitsratio geldt dat deze door de toezichthouder wordt aangemerkt als meest risicovol zodra de waarde uitkomt onder de 20%. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat naarmate de investeringsvolumes toenemen de solvabiliteit verder onder de signaalwaarde van 20% zakt. Daarnaast leidt het verder interen op de reserves van de gemeente ertoe dat de solvabiliteit verslechtert en onder de grenswaarde van de toezichthouder uitkomt. Dit is een belangrijke reden waarom er geen ruimte is voor een verlaging van de weerstandsratio.

¹ De geraamde toename van de investeringen in 2028 is beperkt, waardoor de solvabiliteit in 2027 en 2028 nagenoeg gelijk zijn. Bij de maximering van de investeringsvolumes in de balansprognose zijn de investeringen afgetopt en doorgeschoven in de tijd.

Zoals gesteld houden we nu vast aan de bij de VJN ingezette koers. In de uitwerking van de financiële verkenningen voeren we het gesprek over de waardering van de kengetallen bij het realiseren van een duurzaam financieel gezonde stad.

Markten en Havens

Gevolgen verhoging brug- schut- en havengelden en mogelijkheden toepassen differentiatie

Alle tarieven in de Verordening Brug-, schut- en havengelden worden in 2025 met meer dan 50% verhoogd, overeenkomstig indexering (4,5%), aanpassing conform Voorjaarsnota 2024 (2,5%) en het drietal door uw raad aangenomen amendementen (44%). Alle doelgroepen, van woonbootbewoners, eigenaren van een recreatievaartuig met een ligplaatsvergunning tot beroepsvaart en passanten met een recreatievaartuig, worden geconfronteerd met deze stijging (zie de tabel met tarieven 2024 en 2025 in de bijlage). Het ontzien van een bepaalde doelgroep betekent automatisch dat andere doelgroepen een nog hoger tarief gaan betalen.

In de kanttekeningen bij het raadsvoorstel Verordening Brug-, schut- en havengelden hebben wij de verwachte gevolgen van de verhoging benoemd. De substantieel hogere tarieven kunnen voor ondernemers, bewoners en recreanten reden zijn om niet of minder frequent voor Utrecht en wel voor een andere gemeente en haven te kiezen: vrachtschepen wijken in potentie uit naar andere havens, goederenvervoer over water verplaatst zich naar de weg, recreanten overnachten in omliggende gemeenten en bewoners doen afstand van hun (ligplaats voor een) recreatievaartuig. Teruglopende aantallen zorgen ervoor dat de beoogde meeropbrengsten niet worden gegenereerd. De tariefsverhoging heeft in potentie ook gevolgen voor het draagvlak van voorgenoemde maatregelen uit de beleidsnota Stadswater.

Wij geven in 2025 invulling aan de door uw raad aangenomen amendementen door een generieke verhoging van alle tarieven en maken nog geen beleidsmatige afwegingen. Conform de Programmabegroting 2025 onderzoeken we voor de verdere aanpassing van de tarieven in 2026 en volgende jaren, overeenkomstig amendementen en Voorjaarsnota en met het oog op de ambities uit de beleidsnota Stadswater, mogelijkheden en haalbaarheid van een meer beleidsrijke herziening van de tarieven voor brug-, schut- en havengelden. Hierbij zullen we ook ingaan op de mogelijkheden voor een groei van de kostendekkendheid van de Verordening naar 100%.

Rekenkundig beschouwd kan tussen de verschillende tarieven (en doelgroepen) gedifferentieerd worden in de mate van tariefstijging. De Verordening Brug-, schut en havengelden telt slechts een beperkt aantal tarieven. De speelruimte is hierdoor en door de onderliggende aantallen van de verschillende tariefsoorten zeer beperkt. Differentiatie leidt, zoals al aangegeven, automatisch tot nog verdere verhoging van andere tarieven.

Onroerende zaakbelasting en liggeld voor woonschepen

Alle eigenaren van woningen en alle eigenaren en gebruikers van niet-woningen betalen onroerende-zaakbelasting. De grondslag van de belasting is de WOZ-waarde van een woning of niet-woning. Deze waarde wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. De tarieven OZB stijgen in 2025, naast de indexatie van 4,5%, met een extra opslag van 12%. Woonschepen zijn geen onroerende zaken; eigenaren van woonschepen betalen in Utrecht havengeld. Met de brug- schut- en havengelden vragen wij een vergoeding voor de kosten van het openen van de bruggen, het gebruik van de sluis en de havens en het innemen van een ligplaats met woonschepen en recreatievaartuigen. Met deze retributie verhalen wij (een deel van) de kosten die gemaakt worden met de dienstverlening op de gebruiker die om de dienstverlening vraagt.

Roerende zaakbelasting en woonschepen

De roerende zaakbelasting of roerende woon- en bedrijfsruimtenbelasting (RWBB) maakt het mogelijk om binnen de gemeente gelegen woon- en bedrijfsruimten, die duurzaam aan een bepaalde plaats zijn gebonden en dienen voor permanente bewoning of gebruik, maar die niet onroerend zijn (zoals woonschepen en woonwagens) te belasten. De heffingsmaatstaf vormt de waarde die aan de roerende zaak zou kunnen worden toegekend op basis van de Wet WOZ. De tarieven voor de RWBB mogen niet afwijken van de corresponderende tarieven voor de OZB. Utrecht heeft geen RWBB. De werking van de RWBB betreft een zeer beperkte groep belastingplichtigen, waardoor de uitvoeringskosten in verhouding tot de inkomsten hoog (hoger) zullen zijn. Zie hiertoe ook de [Nota Lokale heffingen](#).

Huurbescherming voor huurders van ligplaatsen

De door uw raad aangehaalde huurbescherming voor huurders van ligplaatsen (vastgelegd in het Burgerlijk wetboek) ziet op de situatie dat sprake is van privaatrechtelijke huur. Gemeente Utrecht brengt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het Rijksvastgoedbedrijf dat huur rekent voor de woonboten in het Merwedekanaal, havengeld in rekening door het heffen van een publiekrechtelijke retributie, vastgelegd in de Verordening Brug-, schut- en havengelden gemeente Utrecht en art. 229 Gemeentewet. In het geval een gemeente middels een vergunning een ligplaats in gebruik geeft en daarvoor havengelden in rekening brengt, is geen sprake van een huurovereenkomst en bestaat ten aanzien van die ligplaats geen privaatrechtelijke contractuele verhouding tussen gemeente en gebruiker. Omdat er geen sprake is van een huurovereenkomst, is ook geen sprake van huurbescherming ten aanzien van die ligplaats. Wel wordt de gebruiker beschermd door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het vaststellen van de betreffende verordening is de bevoegdheid van de raad, zodat raadsleden en burgers invloed kunnen uitoefenen op de verordening en daarin vastgestelde tarieven voor havengelden. Daarnaast wordt het havengeld voor het innemen van een ligplaats met een woonschip opgelegd in de vorm van een beschikking, waartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlage - Tarieventabel 2024 – 2025

Product		2024	2025
Bruggeld	buiten diensturen	87,55	130,00
Schutgeld	buiten diensturen	131,95	195,95
	Binnen diensturen:		
	emissievrij	4,25	6,30
	emissie	6,05	9,00
Havengeld			
1	Vrachtschepen per ton:		
	per week per reis	0,15	0,23
	per kwartaar	1,59	2,39
	per jaar	5,50	8,30
1a	Vrachtschepen green award per ton:		
	per week per reis	0,11	0,17
	per kwartaar	1,19	1,80
	per jaar	4,12	6,22
2	Vrachtschepen per move	0,60	0,90
3	Passagiersschepen per persoon capaciteit,		
3a	<i>emissievrij</i> :		
	per week per reis	0,28	0,43
	per kwartaar	2,49	3,77
	per jaar	9,34	14,10
3b	<i>emissie</i> :		
	per week per reis	1,25	1,89
	per kwartaar	10,90	16,45
	per jaar	40,71	61,47
4a	Recreatievaartuig passant met een lengte ≤ 10 meter, per vaartuig van:		
	<i>emissievrij</i> , per dag per reis	16,60	25,05

Burgemeester en wethouders

Datum 5 november 2024
Ons kenmerk 12729096

	<i>emissie</i> , per dag per reis	23,70	35,80
	Recreatievaartuig vergunninghouder met een lengte ≤ 10 meter, per vaartuig:		
	<i>emissievrij</i> , per jaar	134,35	202,85
	<i>emissie</i> , per jaar	586,40	885,45
4b	Recreatievaartuig passant met een lengte > 10 meter, per vaartuig van:		
	<i>emissievrij</i> , per dag per reis per meter extra	1,65	2,50
	<i>emissie</i> , per dag per reis per meter extra	2,40	3,60
	Recreatievaartuig vergunninghouder met een lengte > 10 meter, per vaartuig:		
	<i>emissievrij</i> , per jaar per meter extra	13,45	20,30
	<i>emissie</i> , per jaar per meter extra	58,65	88,55
5	Verhuurboot per vaartuig:		
	per kwartaal	38,03	57,43
	per jaar	122,40	184,85
6	Woonschepen per m ² per jaar	10,77	16,00
7	Andere vaartuigen , per m ² ,		
	<i>emissievrij</i> :		
	per week per reis	0,10	0,14
	per kwartaal	0,98	1,48
	per jaar	3,35	5,05
	<i>emissie</i> :		
	per week per reis	0,40	0,60
	per kwartaal	4,30	6,49
	per jaar	14,60	22,04

Toelichting bij de tabel

- Het laadvermogen in tonnen varieert van minimaal 500 tot maximaal 4.000 ton (tarief 1);
- Het aantal vergunninghouders met een recreatievaartuig (tarief 4a en 4b) bedraagt 482, waarvan circa 340 emissievrij;
- Het aantal woonschepen dat liggeld aan gemeente Utrecht betaalt (en niet aan Waternet, Amstel, Gooi en Vecht of aan het Rijksvastgoedbedrijf) bedraagt 112. Gemiddeld gaat het per woonschip om circa 78 m² (tarief 6);
- Voor 2024 vormen de begrote baten voor vrachtschepen (tarief 1 en 2) circa 52%, voor recreatievaartuigen (tarief 4) circa 25%, voor woonschepen (tarief 6) circa 12% en aan schutgeld circa 6% van het totaal aan begrote baten. De overige tarieven (bruggeld en tarief 3, 5 en 7) genereren gezamenlijk de resterende 5% aan baten.

Ruimtelijke Ordening

We zegden u tijdens de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken op 24 oktober toe informatie op te vragen bij Portaal over de plannen aan de Saffierlaan. Huize Tolsteeg (Saffierlaan) wordt momenteel verhuurd door Socius, maar het pand is eigendom van Portaal. Portaal is bezig om een inspannende verbouwing voor te bereiden om het pand weer up-to-date te maken, het gaat daarbij dus niet om een grootschalige verbouwing met een heel andere doelgroep. Portaal is in dat kader ook bezig met het opstellen van een volkshuisvestelijke visie, omdat ze zien dat in de praktijk de ouderen vooral in één deel van het pand wonen en de jongeren in een ander deel. Het blijft een “vraag en draag-concept” met een maatschappelijke insteek. Bij het verder opzetten van de visie trekt Portaal graag met de gemeente op.

Datum 5 november 2024
Ons kenmerk 12729096

Grondzaken

Ook zijn er tijdens de commissiebehandeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken een aantal vragen gesteld over de grondprijscategorieën voor studentenhuysvesting.

De grondprijzenbrief (2024) kent twee minimale grondprijzen voor onzelfstandige studenteneenheden en één minimale grondprijs voor zelfstandige eenheden. De minimale grondprijs voor studentenwoningen wordt residueel berekend en is dus geen normatieve grondprijs zoals bij reguliere sociale huurwoningen. De residuele grondwaarde is de totale opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed, minus de totale kosten voor bouwen.

De onzelfstandige eenheden zijn uit te splitsen in een onzelfstandige eenheid met gebruik van gedeelde voorzieningen (zoals keuken, badkamer, toilet, huiskamer) en een onzelfstandige eenheid waarbij toilet en wasgelegenheid onderdeel uitmaken van die betreffende eenheid. Er is bij laatstgenoemde eenheid dus uitsluitend gedeeld gebruik van keuken en huiskamer. Desondanks gaat het daarbij nog steeds om een onzelfstandige eenheid.

De categorie onzelfstandige eenheid met eigen toilet en wasgelegenheid is twee jaar geleden in de grondprijzenbrief opgenomen op verzoek van SSH, omdat zij een trend zag dat steeds meer studenten liever een eigen toilet en wasgelegenheid wilden hebben dan deze voorzieningen delen met anderen. Via de nieuwe grondprijscategorie voor onzelfstandige eenheden met eigen toilet en wasgelegenheid maken we het mogelijk dat dit type onzelfstandige studentenhuysvesting ook ontwikkeld kan worden. Aangezien deze woningen financieel haalbaarder zijn om te realiseren, stimuleren we daarmee indirect de bouw van meer onzelfstandige eenheden.

Door de wijziging van het puntenstelsel voor onzelfstandige eenheden per 1 juli 2024, waarbij hogere huren mogelijk zijn voor onzelfstandige eenheden in zijn algemeenheid en onzelfstandige eenheden met eigen voorzieningen in het bijzonder, zijn onzelfstandige eenheden ook makkelijker realiseerbaar geworden. Als gemeente streven we ernaar om zoveel mogelijk onzelfstandige studentenhuysvesting te stimuleren. Dat doen we door middel van het Actieplan Studentenhuysvesting. Via het grondprijsbeleid faciliteren we dat alle randvoorwaarden met betrekking tot de grond op orde zijn om dit beleid uit te kunnen voeren.

De minimale grondprijzen voor de verschillende categorieën studenteneenheden voor 2024 zijn:

- Zelfstandige eenheid (met dus alle voorzieningen als keuken, toilet, wasgelegenheid en huiskamer) à € 7.500,--;
- Onzelfstandige eenheid (met gedeelde voorzieningen) à € 6.000,--;
- Onzelfstandige eenheid (met eigen toilet en wasgelegenheid) à € 5.000,--.

Dat de minimale grondprijs voor een onzelfstandige eenheid met eigen voorzieningen lager uitpakt dan de minimale grondprijs voor een onzelfstandige eenheid zonder eigen voorzieningen heeft te maken met het feit dat de stichtingskosten voor eerstgenoemde eenheid hoger uitpakken (er zijn immers ook meer m² gebruiksoppervlakte nodig om de voorzieningen te realiseren) dan de stichtingskosten voor laatstgenoemde eenheid, terwijl dit niet volledig wordt gecompenseerd door een hogere huur. Als vervolgens van de opbrengsten de stichtingskosten afgetrokken wordt (residuele grondwaardebepaling), leidt dat bij onzelfstandige eenheden zonder eigen voorzieningen tot een iets hogere residuele grondwaarde. Kortom: het gaat dus niet om een 'korting' op de minimale grondprijs, maar de prijs is afhankelijk van de ontwikkelpotentie van het vastgoed.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,