Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen van 20 januari 2022

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 20 januari 2022

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

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

Agenderingen Commissie EDW 20 januari 2022.docx

20220120 Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen.docx

3.1 Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur

Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur.docx

Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022).docx

Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022) -- wijzigingen zichtbaar.pdf

Raadsbrief Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021.docx

3.2 Wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (opkoop en wijzigen voorraad)

Raadsvoorstel Wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019.docx

Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening).docx

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht.docx

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx

Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht geconsolideerde tekst.docx

Besluit wijziging legesverordening.docx

Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster.pdf

Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultanc.pdf

3.3 Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis

Dossier 2395 voorblad

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - juridische toets.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - advies handtekeningentoets.docx

aanvulling-burgeragendering-XR-def.pdf

AD-XR-22dec2021.pdf

3.4 Nagekomen agenderingen mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Overzicht raadsbrieven t.b.v. commissie EDW d.d. 20 januari 2022.docx

4 Verslag van 9 december 2021

Conceptverslag Commissie Energie(transitie) Duurzaamheid en Wonen d.d. 9 december - ochtend en middag.docx

5 Toezeggingen/Moties

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie).pdf

6 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

Wethouders: Diepeveen, Verschuure, Beleidsterreinen: Grondzaken, Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten.
In de raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 1e kwartaalrapportage Q4 2021, doet het college verslag van de viersporenaanpak om meer tijdelijke woonruimte toe te voegen aan de Utrechtse woningmarkt. Een van de sporen is het zoeken naar locaties voor tijdelijk wonen. Binnen dit spoor zijn 2 locaties aangemerkt om tijdelijk wonen mogelijk te maken, het BEFU-terrein en de Pagelaan 1. Deze locaties bevinden zich in de wijk Hoograven en zijn gelegen in de geluidszone van de A12. De realisatie van permanente woningen op het BEFU-terrein is voorlopig niet mogelijk omdat daarvoor eerst geluidsaneringsmaatregelen voor de A12 moeten worden genomen. Die waren gekoppeld aan het Tracébesluit over de A27. Gezien de hoge druk op de woningmarkt wordt nu voorgesteld om hier onder bepaalde randvoorwaarden tijdelijke woningen voor 10 jaar te realiseren. Om dit te doen is het nodig de oude grondexploitatie te sluiten en een nieuwe te openen. In het raadsvoorstel vraagt het college de raad hiermee in te stemmen, alsmede met het voorstel om de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen voorlopig niet te vervolgen en de grond ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling te verhuren aan een nog te selecteren partij. Het college stelt daarbij een aantal richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor. Verder heeft het college intentiedocument Pagelaan 1 vastgesteld. Hierin staat wat de gemeente gaat onderzoeken om te bepalen hoe en hoeveel tijdelijke woonunits gerealiseerd kunnen worden.

Dossier 2154 voorblad

Raadsvoorstel Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven.docx

Raadsbrief Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen.docx

Onderbouwing Tekort.docx

6.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw Pagelaan 1

Intentiedocument Tijdelijke woningbouw Pagelaan.pdf

7 Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023

Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Milieu en Emisieloos vervoer
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht heeft op 3 december 2021 de Ontwerp Kadernota 2023 aangeboden aan de raad en stelt de raad in de gelegenheid hierop met een zienswijze te reageren. Reageren kan uiterlijk tot 18 februari 2022.
In de Kadernota 2023 schetst de RUD de ambitie voor de lange termijn waarin ingespeeld wordt op ontwikkelingen als de komst van de Omgevingswet, de noodzaak om het klimaat beter te beschermen en over te stappen op duurzame energie. De Ontwerp Kadernota sluit af met de financiële inzichten die van invloed zullen zijn op de programmabegroting van 2023.

Dossier 2364 voorblad

Raadsvoorstel zienswijzemogelijkheid ontwerp kadernota 2023 RUD Utrecht.docx

Zienswijzebrief ontwerp kadernota 2023 RUD Utrecht.docx

Begeleidende brief zienswijze deelnemers ontwerp Kadernota 2023 RUD Utrecht getekend.pdf

Ontwerp kadernota 2023 RUD Utrecht.pdf

8 Rekenkameronderzoek: ‘Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten’

Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Energie
Opgesteld door de Rekenkamer Utrecht
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten
De Rekenkamer voert een onderzoek uit de Energietransitie dat uit drie delen bestaat. In februari 2021 is een rekenkamerbrief over de informatievoorziening gepubliceerd. Dit raadsvoorstel gaat over het tweede deelonderzoek, waarin de projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren worden doorgelicht. Het derde deelonderzoek gaat over de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en is in uitvoering.
De rekenkamer wil met dit onderzoek de gemeenteraad inzicht geven in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de genoemde twee projecten uit het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Daarnaast is onderzocht of de raad in positie is (geweest) om haar controlerende taak uit te voeren. Ook is gekeken naar het perspectief van inwoners. De Rekenkamer concludeert dat de energietransitie een complexe maatschappelijke opgave is waarvoor het noodzakelijk is dat de gemeente een visie ontwikkelt, doelen stelt, monitort, evalueert en projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie bijstelt. De onderzochte projecten laten zien dat dit nog onvoldoende gebeurt. Hierdoor is de doeltreffendheid en doelmatigheid van de projecten niet vast te stellen, terwijl daarmee de gemeente de aanpak kan optimaliseren en bewuste keuzes kan maken om nieuwe projecten op te starten, lopende projecten aan te passen of projecten te beëindigen. De rekenkamer ziet dat dit bij sommige onderzochte projecten al gebeurt en ziet aanwijzingen dat dit de effectiviteit van die projecten vergroot. Het huidige onderzoek bevestigt de conclusie uit de eerdere rekenkamerbrief dat de raad veel informatie ontvangt, maar dat het beeld over voortgang en resultaten niet volledig is. Ook komt in dit onderzoek uitgebreider naar voren dat concrete criteria voor de keuze van projecten ontbreken en dat evalueren en leren verbeterpunten zijn. De Rekenkamer doet acht aanbevelingen en verzoekt het college de raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.

Dossier 2362 voorblad

20211130 Raadsvoorstel Grip op energietransitie DEF.pdf

20211130 Aanbiedingsbrief raad rekenkamerrapport Grip op energietransitie.pdf

20211130 Persbericht rekenkameronderzoek Energietransitie 2 DEF.pdf

20211130 Publiekssamenvatting Rekenkamerrapport DEF.pdf

20211130 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie DEF.pdf

9 Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)

Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Energie
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door: Gertjan te Hoonte (VVD), Tim Schipper (SP), Jantine Zwinkels (CDA), Cees Bos (SBU) en de PVV-fractie
De fracties van de VVD, SP, CDA, SBU, PVV hebben in de commissie EDW aangegeven de raadsbrief (4488442/20211103/MW) Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU) te willen agenderen voor bespreking in de commissie. Het rapport betreft een kritische evaluatie van een doorlopen project voor het realiseren van energiezuinige woningen in Utrecht. De agenderende fracties willen graag met de wethouder in debat over het onderzoeksrapport en de daarbij in de raadsbrief gegeven reflectie. Daarnaast worden in de raadsbrief vragen opgeworpen waarop de raadsleden hun gedachten willen meegeven.

Dossier 2389 voorblad

Raadsbrief Evaluatie kluswoningen en stand van zaken SETU.docx.pdf

Eindrapport Kluswoningen Kanaleneiland.pdf

10 Raadsbrief Energievisie

Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Energie
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door: Jelmer Schreuder (D66), PvdA-fractie, Rachel Heijne (GroenLinks), PVV-fractie, Gertjan te Hoonte (VVD), Jantine Zwinkels (CDA), Tessa Sturkenboom, (Student en Starter)
Het college heeft de raad op 2 december geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van de Energievisie. In dit stuk moet vrijwel het gehele beleid van Utrecht samenkomen met betrekking tot de energietransitie: van infrastructuur en subsidies, tot participatie en energieprojecten, en alle bijbehorende beleidsregels. Alhoewel de raad hier via verschillende moties al incidenteel kaders voor meegegeven heeft, is de Energievisie als geheel nog niet besproken om kaders vooraf mee te geven. Er is geen startnotitie aan vooraf gegaan. Dit stuk was van origine gepland voor het voorjaar van 2022, maar is nu uitgesteld tot eind 2022. Met het bespreken van de raadsbrief geeft dit de raad de gelegenheid om eventuele extra kaders mee te geven. Daarnaast heeft de Rekenkamer op 2 december een rapport uitgebracht over het huidige energiebeleid waarvan de lessen ook te verwerken zijn in deze visie.
Agenderende fracties gaan graag in gesprek met het college en de raad over de kaders waarbinnen de Energievisie uitgewerkt wordt. Hierbij in het bijzonder aandacht voor:
• Participatie: financiële participatie, ondersteuning en rol buurtinitiatieven, uitkomsten stadsgesprek
• Kaders energieprojecten: welke kaders zijn er voor energieprojecten van verschillende bronnen (voor zowel elektriciteit als warmte).
• Infrastructuur (voor zover niet behandeld bij Raadsvoorstel Verordening Kabels en Leidingen)
• Energiebesparing (voor zover niet opgenomen in Programma/Actieplan Besparen)
• Rol van de gemeente bij verschillende aspecten van de energietransitie: eigenaar, regisseur, subsidieverstrekker, procesbegeleider, wetgever, aanjager, etc.
• Financiële kaders. Welke uitgangspunten kiezen we als oplossingen niet kostenneutraal zijn? Wat mogen we verwachten van bewoners, bedrijven of het Rijk?

Dossier 2378 voorblad

Raadsbrief Energievisie.pdf

10.1 Beantwoording SV 2021, nr. 235 over De rol van bewonerscoöperaties bij energieprojecten

Dossier 2379 voorblad

Beantwoording SV2021 nr 235 over De rol van bewonerscoöperaties bij energieprojecten.pdf

10.2 Raadsbrief Uitbreiden aanbod bewoners en buurtinitiatieven energie

Dossier 2380 voorblad

Raadsbrief Uitbreiding aanbod bewoners en buurinitiatieven energie.pdf

Bijlage Whitepaper Expeditie Warmte.pdf

Bijlage Intensiveringsacties bewoners.pdf

10.3 Raadsbrief Onderbouwing zoeklocaties energie in RSU

Dossier 2381 voorblad

Raadsbrief Onderbouwing zoeklocaties energie in RSU.pdf

10.4 Raadsbrief Uitkomsten Stadsgesprek Nieuwe Energie

Dossier 2388 voorblad

Raadsbrief Uitkomsten Stadsgesprek Nieuwe Energie.docx.pdf

Eindverslag stadsgesprek inclusief infographic.pdf

10.5 Raadsbrief potentieel warmtebronnen

Dossier 2383 voorblad

Raadsbrief potentieel warmtebronnen.pdf

Conceptrapportage verdieping bronnenpotentie gemeente Utrecht 2.0.pdf

Utrecht Geothermie Potentie Rapport NL MinSize.pdf

10.6 Beantwoording SV 2021, nr. 16 over Financiering Energietransitie

Dossier 2384 voorblad

Beantwoording SV 2021 nr 16 Financiering Energietransitie.pdf

11 Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Energie
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door: Gertjan te Hoonte (VVD), Cees Bos (SBU), David Bosch (PVV), PvdA-fractie
Op vrijdag 10 december is de raadsbrief 4445445/20211207/HK
Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop aan de raad gestuurd. De brief kon op de commissievergadering van 9 december nog niet geagendeerd worden.
De fracties van VVD, SBU, PVV, PvdA willen het verzoek indienen de brief alsnog te agenderen voor de eerstvolgende commissie vergadering van EDW.
Voor de VVD, SBU, PVV zit de noodzaak voor de spoedige bespreking o.a. in het voornemen in de brief tot het sluiten van de Intentie- en plankostenovereenkomst en de in die passage opgenomen financiële uitgangspunten. Partijen zijn van mening dat dit het budgetrecht van de raad kan raken. Ook is bij de vaststelling van de visie energielandschap voor deze financiële afspraken telkens verwezen naar een 'samenwerkingsovereenkomst' en 'bestemmingsplan'. Vanwege het bestemmingsplan is dit altijd een moment van een raadsbesluit. De fracties willen nu daarom zo snel mogelijk met de wethouder in gesprek over de status van de in de brief opgenomen voorstellen en over de kaders waarbinnen deze zijn gemaakt. Daarnaast willen ze elkaar en andere fracties in debat over de wenselijkheid van het financiële voorstel.
Ook hebben de fracties VVD, SBU, PVV vragen over de passage n.a.v. het Nevele arrest waarin wordt gesteld dat in de MER onderzocht wordt of lokale normen gesteld moeten worden. Partijen gaan graag in gesprek over de wenselijkheid dat deze lokale normen door de toekomstige exploitant worden opgesteld. Tot slot willen partijen een reactie kunnen geven op de NRD.
De Fractie van de PvdA onderschrijft de noodzaak van het energielandschap Rijnenburg, maar wil graag met andere fracties en college in gesprek over de haalbaarheid daarvan. Gesprekken over het plaatsen van windmolens lopen al lang stroef en moeizaam, zowel met omwonenden als grondeigenaren. Daarom wil ze graag in debat over de termijn waarop het energielandschap moet worden ingevoerd, ook in combinatie met enerzijds de wooncrisis, anderzijds de klimaatcrisis.

Dossier 2386 voorblad

Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop.docx.pdf

Notitie Reikwijdte en Detailniveau Energiepark Rijnenburg.pdf

Brief aan provincie over bevoegd gezag Energielandschap Rijnenburg - getekend.pdf

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Te bespreken bij de commissie van 20 januari 2022

Stukken afkomstig van het college

Datum: 19 januari 2022 Soort stuk: Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur Beleidsterrein: Wonen Wethouder: Diepeveen Commissiegriffier: Manon Leenders	In raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur stelt het college de raad voor in te stemmen met een aanpassing van de 'voorwaarden middenhuur' zoals die in de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' zijn opgenomen. De voorwaarden middenhuur zijn gebaseerd op het Actieplan Middenhuur uit 2017. In 2021 is het Actieplan Middenhuur 2017 geevalueerd. Hieruit blijkt dat het Actieplan goed functioneert en enkel op onderdelen geoptimaliseerd hoeft te worden. Deze optimalisatie bestaat uit het aanpassen van de voorwaarden middenhuur zodat de balans tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding, passend bij de behoefte van middeninkomens, en het verhogen van het bouwtempo in het middenhuursegment verbetert.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen 2. Tijd: 120 min Voorgesteld wordt dit voorstel te behandelen in de commissie van 17 februari en hievoor 120 minuten uit te trekken. Op 9 december 2021 is de evaluatie middenhuur besproken in 75 min. De verwachting is dat meerdere fracties op een aantal daar opgeworpen onderwerpen nader in willen gaan bij de bespreking van dit raadsvoorstel.
Datum: 14 januari 2022 Soort stuk: Wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (opkoop en wijzigen voorraad) Beleidsterrein: Wonen Wethouder: Diepeveen	Met ingang van 1 januari 2022 is de wet Opkoopbescherming in werking getreden die gemeenten de mogelijkheid biedt een opkoopbescherming in te stellen. In dit raadsvoorstel stelt het college aan de raad voor in te stemmen met het instellen van een opkoopbescherming voor alle Utrechtse wijken voor woningen met een WOZ-waarde tot en met €440.000,-. Deze woningen mogen voor vier jaar na aankoop niet niet zonder vergunning worden verhuurd, met uitzondering van verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 1 jaar. Het doel van de opkoopbescherming is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren. Een	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen 2. Tijd: 150 min Voorgesteld wordt dit voorstel te behandelen in de commissie van 17 februari en hievoor 150 minuten uit te trekken. De ruime behandeltijd wordt gesuggereerd omdat het voorstel meerdere wijzigingen bevat en de verwachting is dat alle fracties tijdens de behandeling hun inbreng willen doen.

Commissiegriffier: Manon Leenders	uitzondering wordt gemaakt voor nieuwbouwwoningen waarover met de gemeente afspraken zijn gemaakt over verhuur en voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties). Verder wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%. Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Tot slot wordt de verordening op een aantal technische punten gewijzigd om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.	

Stukken afkomstig van inwoners

Datum: 23 december 2022 Soort stuk: Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis Beleidsterrein: Energie Wethouder: Van Hooijdonk Commissiegriffier: Manon Leenders	De gemeenteraad van Utrecht heeft uitgesproken een actieve rol te willen spelen in de aanpak van de klimaatcrisis en de ecologische crisis. Onder andere door het uitroepen van de klimaatnoodtoestand. Het beleid van de gemeente Utrecht, zoals onder andere geformuleerd in de RES 1.0 van de U16, draagt echter te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord. Utrecht blijft nog te veel afhankelijk van fossiele brandstoffen en beperkt haar CO2 uitstoot en de energievraag en -kosten van haar inwoners en bedrijven te weinig. Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt dat slechts 4% van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog. Neem meer maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Zo levert Utrecht een evenredige bijdrage aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Klimaatakkoord (o.a. beperking opwarming tot 1,5 °C). Mogelijke maatregelen	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen 2. Tijd: 60 min

	zijn het op korte termijn isoleren van sociale huurwoningen, het instellen van een burgerberaad over klimaatmaatregelen en het opstellen van een ambitieus beleid m.b.t. woningbouw: de op hand zijnde woonopgave moet duurzaam, natuurinclusief en circulair worden voltrokken. Het gevoerde grondbeleid moet bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De acties van de gemeente Utrecht op het gebied van klimaatverandering moeten beter, concreter en vooral sneller. De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille. Een diverse natuur verzacht de effecten van extreem weer. Daarom roepen we de gemeenteraad op om meer ecologische maatregelen te nemen. De planeet dreigt bijna een miljoen soorten planten en dieren te verliezen. Tegelijkertijd zijn veel planten- en diersoorten afhankelijk van de stad, vooral nu het agrarisch buitengebied minder te bieden heeft. De huidige plannen voor stedelijk natuurbeleid, zoals vastgesteld in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kunnen beter. Plannen om de natuur divers, en dus stabiel sterk, te houden in een snel veranderend klimaat zijn vrijblijvend en onvoldoende onderbouwd. Wij roepen op een effectief gemeentelijk beleid te voeren om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken. Dit is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht. De crisis is nu!	

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Te bespreken bij de commissie van 20 januari 2022

Energie, Duurzaamheid, Circulaire economie (incl. afval), Milieu en Emissieloos vervoer, Wonen en Samen voor Overvecht

Deze shortlist is slechts een verzameling van agendapunten die zijn aangemeld voor behandeling. De definitieve behandelmomenten worden later vastgesteld. Bij een teveel aan agendapunten/behandeltijd kunnen agendapunten worden doorgeschoven naar een latere vergadering. Zodra de agenda is vastgesteld door de procedurecommissie kunt u deze vinden op internet en iBabs.

Wethouder Diepeveen		
	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur	120 min

Wethouder Diepeveen		
	Raadsvoorstel Wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (opkoop en wijzigen voorraad)	150 min

Wethouder Van Hooijdonk		
	Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis	60 min

Te verwachten raadsvoorstellen (mede op basis van de lange termijn agenda)

	Raadsvoorstel Actieplan besparen	Wens commissie om vóór verkiezingen te bespreken, raadsvoorstel komt niet in Q4 2021 maar in Q1 2022
	Nota Externe veiligheid	Q1 2022 fatale termijn Q2*
	Nota Geluid	Q1 2022 fatale termijn Q2*
	Zienswijze Ontwerpbegroting 2023 Afval Verwijdering Utrecht (AVU)	Zienswijze indienen voor 1 juni 2022

- De fatale termijn van 1 juli 2022 hangt samen met de invoering van de Omgevingswet, vooralsnog gepland op deze datum.

Planning Commissie EDW 2022

- 20 januari 2022
- 17 februari 2022
- 21 april 2022
- 2 juni 2022
- 1 september 2022
- 29 september 2022
- 17 november 2022
- 15 december 2022

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging voorwaarden middenhuur

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ronald van de Hoef
Kenmerk	9581472
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II ‘Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ aan te passen met de volgende wijzigingen:
   a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’ voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij
      - een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO);
      - De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’;
   b. Voor geografische zone C ‘Stedelijk’ een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen;
   c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen;
   d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur;
   e. Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen;

2. De aangepaste voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces) is vastgesteld, danwel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

3. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.

4. De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ‘Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel voor aanpassing van de ‘voorwaarden middenhuur’ zoals die in de ‘Woonvisie Utrecht beter in balans’ zijn opgenomen. De voorwaarden middenhuur zijn gebaseerd op het Actieplan Middenhuur uit 2017.
In het afgelopen jaar is de evaluatie van het Actieplan Middenhuur 2017 uitgevoerd en met uw raad gedeeld. Hieruit blijkt dat het Actieplan goed functioneert en enkel op onderdelen geoptimaliseerd hoeft te worden. Deze optimalisatie bestaat uit het aanpassen van de voorwaarden middenhuur zodat de balans tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding - passend bij de behoefte van middeninkomens - en het verhogen van het bouwtempo in het middenhuursegment verbetert.
Het besluit met de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dient in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en marktpartijen blijkt dat dit samengestelde pakket aanpassingen dusdanig in balans is dat we hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen.

Context

Sinds 2014 wordt ingezet op het middenhuursegment middels het “Actieplan Middeldure huur”. Doel van het oorspronkelijke actieplan was om het aanbod in het middeldure huursegment te vergroten. Door de blijvende vraag naar middenhuurwoningen, een woningmarkt onder hoge druk en daardoor schaarste blijft de ontwikkeling van de voorraad middenhuurwoningen een complexe opgave. Daarom in 2017 het Actieplan Middenhuur geactualiseerd en vastgesteld. Inhoudelijk ligt, naast de inzet op productie, het accent in deze actualisatie op een redelijke prijskwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen. Een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en marktpartijen: Utrecht maken we samen.
In 2021 is het Actieplan middenhuur geëvalueerd en blijkt het goed te functioneren, maar zijn er wel verbeterpunten in de voorwaarden mogelijk. Er is op dit moment geen aanleiding om het volledige Actieplan Middenhuur van 2107 te herzien en we stellen voor nu alleen de voorwaarden aan te passen. In de afgelopen jaren is de markt nog verder onder druk komen te staan en zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. Het rendabel realiseren van middenhuurwoningen die voldoen aan al onze ambities is lastig. Het kunnen borgen van voldoende woningen voor middeninkomens blijft van groot belang. Dit moeten wel woningen zijn met voldoende kwaliteit en een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Op 9 december is de evaluatie actieplan middenhuur besproken in de commissie Energie(transitie) Duurzaamheid en Wonen. In een separate raadsbrief wordt ingegaan op de in de commissie gestelde vragen die nog niet waren beantwoord.

Juridische context
In het besluit tot wijzing van het Besluit ruimtelijke ordening (18 april 2017) in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur wordt de mogelijkheid gegeven een bandbreedte te bepalen waarbinnen middenhuurwoningen dienen te vallen. Het voorstel geeft beleidsmatig invulling aan het vaststellen van een bandbreedte voor het middenhuursegment.

Het samengesteld pakket van aanpassingen is in overeenstemming met de staatssteunregels. Met het afzien van meerwaardeberekening na 25 jaar wordt een redelijke compensatie verleend voor de verplichting met betrekking tot de vijf jaar extra middenhuur en deze compensatie is hiermee in overeenstemming met de staatssteunregels. De verzwaarde verplichting rechtvaardigt namelijk enige compensatie, zoals voorzien in dit voorstel. En de weegschaal slaat ook niet door naar de andere kant. Van een te groot en daardoor niet marktconform voordeel is namelijk geen sprake.

Beoogd effect
Er is voldoende productie van middenhuurwoningen met een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan Middenhuur 2017
M2019/74 'Ook middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld'
M2019/75 'geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens'
M2021/336 'M336 Lagere inkomenseis Merwedekanaalzone-4'
M2019/79 'Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen'
M2019/248 'Niet-DAEB deel van woningcorporaties onder actieplan middenhuur'
M2020/263 'Vergroten van het middensegment ook in kleinere nieuwbouwprojecten'
M2019/70 Onderzoek bijzondere doelgroepen''
Actieplan betaalbare koop (23 december 2021…)
Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II 'Voorwaarden Sociaal en Middenhuur' aan te passen met de volgende wijzigingen: a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B 'Nieuw Hoogstedelijk' voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij • een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO); • De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B 'Nieuw Hoogstedelijk'; b. Voor geografische zone C 'Stedelijk' een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen; c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen; d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur; Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen.
Argumenten	
1.1	Dit samengestelde pakket is dusdanig in balans dat de gemeente hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kan borgen
	De kracht van het Actieplan is de eenvoud en helderheid van de afspraken. Voor de wijzigingen hebben we dit principe in acht genomen. De aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dienen in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en (markt)partijen blijkt dat dit samengestelde pakket dusdanig in balans is dat we

	hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen
1.2	<u>De huidige zonering met alleen een uitzondering voor de gebieden Binnenstad en Stationsgebied sluit niet aan bij de mate van stedelijkheid van de stad in andere gebieden</u>
	In de gebieden Binnenstad en Stationsgebied is het op dit moment toegestaan kleiner te bouwen vanwege het hoge voorzieningenniveau en de hoge grondwaarde in deze gebieden. Uit de evaluatie blijkt dat de meeste marktpartijen de systematiek – met alleen een uitzondering voor de binnenstad en Stationsgebied – te beperkt vinden. De vraag is besproken wanneer er sprake is van een gebied met een hoog voorzieningenniveau en hoge dichtheid. Zowel (markt)partijen als gemeente geven aan dat er locaties zijn waar een vergelijkbare dichtheid en voorzieningenniveau gerealiseerd wordt als in de Binnenstad en het Stationsgebied. Leidsche Rijn Centrum, waar middenhuurwoningen op de voorzieningen en naast een treinstation gerealiseerd worden, wordt hierbij meermaals als voorbeeld genoemd net als de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone. In het traject van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone is de afspraak gemaakt af te wijken van de huidige systematiek door woningen van 40m2 tot 50m2 GBO toe te staan, maar wel met een gemiddelde van alle middenhuurwoningen van 60m2 GBO zodat er ook voldoende ruimere woningen gerealiseerd worden (zie ook volgende argument). Door op basis van de Merwedekanaalzone afspraken een nieuwe zone te benoemen, kunnen vergelijkbare gebieden in de toekomst aan deze zone worden toegewezen. Daarom is voorgesteld het regime Merwedekanaalzone als nieuwe zone ‘Nieuw Hoogstedelijk’ te benoemen en de gebieden Merwedekanaalzone 4 en 5 en Leidsche Rijn Centrum in deze zone op te nemen. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen in het kader van de RSU knooppunten kunnen vervolgens door de raad extra gebieden tot deze zone worden toegevoegd. Een gebied kan worden toegevoegd aan de zone Nieuw Hoogstedelijk bij een besluit over een concrete gebiedsontwikkeling en/of door de bijbehorende zoneringskaart (in bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)) aan te passen. De zone ‘Bestaand Hoogstedelijk’, bestaande uit de gebieden Binnenstad en Stationsgebied kan en blijft op deze wijze bestaan en wordt niet uitgebreid. Alle andere gebieden in de gemeente Utrecht vallen onder Zone Stedelijk waar de huidige m2 en prijs (50-80m2) gelden, aangevuld met een extra eis voor een gemiddelde. Zie bijlage ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ voor het overzicht van de drie zones en de bijbehorende huren en m2.
1.3	<u>Het toevoegen van een gemiddelde grootte voor de middenhuurwoningen - met uitzondering van de gebieden Binnenstad en Stationsgebied – borgt dat niet alleen kleine woningen worden ontwikkeld</u>
	De gebieden Binnenstad en Stationsgebied blijven ongewijzigd als zone Bestaand Hoogstedelijk met middenhuurwoningen tussen minimaal 40-60m2 GBO. In het vorige argument is aangegeven een nieuwe zone Nieuw Hoogstedelijk te benoemen conform het Merwedekanaalregime. Belangrijk hierbij is dat tegenover de mogelijkheid om ook woningen van 40-50 m2 GBO te mogen ontwikkelen, gemiddeld de woningen 60 m2 GB moeten zijn. Wanneer gekozen wordt voor kleinere middenhuurwoningen zullen dus ook grotere middenhuurwoningen ontwikkeld moeten worden. Hiermee voorkomen we dat alleen kleine woningen in dit segment worden ontwikkeld omdat dit voor de ontwikkelaar financieel het meest gunstig is. Naar deze kleine woningen (met relatief lagere huurprijzen) is echter zeker vraag en we willen dit daarom mogelijk maken. Door te kiezen voor een gemiddelde borgen we ook grotere woningen in dit segment en verwachten we ook dat ontwikkelaars kiezen voor het gemiddelde,

	zodat binnen het middenhuursegment voldoende spreiding naar prijs en kwaliteit wordt gerealiseerd. Het toevoegen van de gemiddelde vierkante meter eis geldt voor zone Nieuw Stedelijk en de zone Stedelijk. Voor de zone Stedelijk, waar het grootste deel van Utrecht onder valt, wordt de gemiddelde eis 65 m2 GBO, oftewel het gemiddelde tussen de ondergrens van 50m2 GBO en de 80 m2 GBO. Voor de Zone Bestaand Hoogstedelijk (Binnenstad en Stationsgebied) voegen we geen gemiddelde toe. We laten deze zone ongemoeid aangezien daar de middenhuur van 40-60 m2 GBO loopt en de bandbreedte vrij smal is. Het toevoegen van een gemiddelde kan leiden tot alleen woningen van 50m2 in plaats van de gewenste verscheidenheid in grootte. Daarnaast bieden deze gebieden vanwege het hoogstedelijk niveau de mogelijkheid om kleinere woningen met een relatief lagere huur aan te bieden.
1.4	Door de bovengrens van het middenhuursegment jaarlijks met hetzelfde percentage te laten stijgen als de toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt voorkomen dat woningen boven de bovengrens uitkomen
	Bij het vaststellen van het Actieplan is door de raad amendement 2017/79 “Breng balans in indexering van huurprijzen van middeldure huurwoningen” aangenomen, waarmee de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging uitkwam op CPI+1%. Het amendement beoogde om meer balans te brengen in het Actieplan middenhuur ten aanzien van enerzijds de betaalbaarheid voor de beoogde doelgroepen en anderzijds de aantrekkelijkheid voor beleggers die op zoek zijn naar een rendabele langetermijninvestering. Door dit amendement is er in het raadsbesluit een verschil ontstaan tussen de jaarlijkse indexatie van de bovengrens van de middenhuur (CPI) en de jaarlijkse maximale huurverhoging (CPI+1%) na het sluiten van de huurovereenkomst. Door de inconsequentie in de systematiek kan het voorkomen dat de huurprijs van een woning bij aanvang van het huurcontract binnen de bandbreedte valt, maar na verloop van tijd door huurverhogingen een hogere huurprijs heeft dan de op dat moment geldende bovengrens voor middenhuur. Om dit tegen te gaan zijn bij projecten afspraken gemaakt over het ‘aftoppen’ of verlagen van huurprijzen bij zittende huurders of na een bewonerswissel om onder deze grens te blijven. Beleggers geven echter aan dat dit tot ongewenste effecten leidt. De gemiddelde huurontwikkeling van een complex kan hierdoor bijvoorbeeld aanzienlijk lager uitvallen dan gedacht onder invloed van het aantal bewonerswissels dat in een complex plaatsvindt. Het aftoppen van jaarlijkse huurverhogingen zorgt er voor dat de bouw van grotere middenhuurwoningen minder interessant is, deze zullen sneller moeten worden afgetopt. Door de jaarlijkse huurverhoging en de ontwikkeling van de bovengrens gelijk te trekken wordt ook veel discussie en onduidelijkheid bij beleggers en ontwikkelaars voorkomen zodat sneller overeenkomsten kunnen worden gesloten.
1.5	Door aan te sluiten bij de door het Rijk gehanteerde berekening voor CPI+1%, sluit de gemeente aan bij de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en zijn jaarlijks de indexen voor 1 januari bekend.
	Jaarlijks worden de maximale huurstijging en de bovengrens van de middenhuur geïndexeerd volgens de jaar op jaar methode[1]. De jaarcijfers worden bepaald over de periode januari tot januari. Het voordeel hiervan is dat het gehele jaar onderdeel uitmaakt van de inflatieberekening. Een nadeel is dat het cijfer over het hele jaar pas in januari wordt gepubliceerd. Dit is lastig voor mutaties in woningen

[1] Het basisjaar was 2015=100. De nieuwe bovengrens werd dan bepaald door de nieuwe jaarindex / oude jaar index en deze uitkomst te vermenigvuldigen met de oude bovengrens. Voor 2021 was dit de som 991,55*(107,51/106,16)= 1004,16. Zie CBS voor de indexen CPI

	rond de jaarwisseling, voor de communicatie over de nieuwe grenzen en voor de rendementsberekeningen. Het Rijk heeft dit jaar voor (minimaal) drie jaar lang de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gemaximeerd tot CPI+1%. Voor de berekening van de huurstijging wordt gebruik gemaakt van de periode december tot december. Hierdoor is nu het cijfer voor de maximale huurstijging van 2022 al bekend, namelijk 2,3% (CPI)+1% = 3,3%. Door op deze berekening aan te sluiten volgt de bovengrens van de middenhuur exact de jaarlijkse huurverhoging en kunnen we jaarlijks vroegtijdig de juiste indexatie communiceren.
1.6	<u>Een minimale inkomenseis van maximaal 42x de maandhuur zorgt voor net voldoende bescherming van de huurder tegen te hoge huur en is nog net acceptabel voor marktpartijen.</u>
	Vanuit het project Merwedekanaalzone is aanvullend gesproken over een mogelijke verlaging van de maximale minimale inkomenseis. Bij de raadsbehandeling van de Merwedekanaalzone is motie M2021/336 aangenomen. Hierin draagt de raad het college op om af te spreken hoe de inkomenseis in het Actieplan middenhuur van gemeente Utrecht kan worden herzien. Ook pleit de raad in deze motie er onder meer voor de inkomenseis van 36x de maandhuur als uitgangspunt te hanteren voor de verdere ontwikkelingen in MWKZ. Het verlagen van de inkomenseis leidt tot een overlap met de sociale huur. Des te lager de inkomenseis, des te groter deze overlap wordt: • Middenhuur begint vanaf de sociale huurprijsgrens (€752,33[2]) • De sociale inkomensgrens is in 2022 voor eenpersoonshuishouden €40.765 en voor meerpersoonshuishouden €45.014. • Bij verlaging naar 36 * de maandhuur betekent dit een inkomen van €27. 083,88 tot €36.156,60. • Bij een verlaging naar 42 maandhuur betekent dit een inkomen tussen de €31.597,86 en €42.193,20. Een bepaalde overlap is te verantwoorden. Andersom is immers ook sprake van een overlap door bepaalde sociale huurwoningen ook bereikbaar te maken voor de lage middeninkomens. Nibud heeft onderzoek gedaan naar de inkomensnormen voor huur in vergelijking tot koop. Voor het bepalen van de betaalbaarheid is de individuele situatie maatgevend, dit laat zich moeilijk in een vuistregel vatten. Het Nibud adviseert daarom bij gebruik van een vuistregel (X keer maandhuur) deze niet te laag te stellen uit bescherming voor de huurder (met name de huurder met een lager inkomen). Voor zowel de sociale huur als de middenhuur zijn de wachtlijsten lang. Het toegankelijk maken van de middenhuur voor woningzoekenden met lage inkomens is geen oplossing, maar een verschuiving van het probleem waarbij ook in de middenhuur deze lage inkomens alsnog in de betalingsproblemen kunnen komen. In de bespreking van de aanpassingen op de voorwaarden middenhuur met de beleggers en ontwikkelaars is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesproken over de mogelijkheid om maximale minimale inkomensgrens te verlagen. Marktpartijen geven aan dat een verlaging tot 42x nog net acceptabel is, maar lager niet. Hierbij gaven marktpartijen aan bij voorkeur nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Bij 42x is er - op basis van hun praktijkervaringen - nog net sprake van een acceptabel evenwicht tussen inkomenseis en betalingsmogelijkheden. Bij het verder verlagen van de maximale minimale inkomensgrens leidt het tot ongewenste situaties. Hiervoor zijn de volgende argumenten aangedragen:

[2]Gebruikte prijspeil 2021

	• Bescherming huurder: met een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens neemt de woonquote navenant toe tot ruim boven de 30%. Woningcorporatie Mitros hanteert voor haar middenhuurwoningen 45x de maandhuur omdat zij hun primaire doelgroep willen beschermen tegen te hoge woonquotes. • Risico op meer mutaties, leegstand en kosten omdat mensen het eigenlijk niet kunnen betalen en snel weer moeten verhuizen • Institutionele investeerders en corporaties hebben (net als hypotheekverstrekkers) een zorgplicht richting hun bewoners en vanuit die zorgplicht moeten zij voorkomen dat bewoners huurachterstanden oplopen of in het ergste geval uitgezet moeten worden
1.7	<u>Het afzien van de meerwaardeafdracht bij een langere exploitatieduur in het middensegment borgt dat de woningen langer voor de doelgroep behouden blijven en geeft marktpartijen meer zekerheid.</u>
	In de huidige situatie is voor gemeentelijke grondlocaties een bepaling opgenomen voor het afdragen van een eventuele meerwaardeafdracht na 20 jaar. Beleggers en ontwikkelaars willen de onzekerheid over hoeveel meerwaarde zij over 20 jaar dienen af te dragen beperken. Zij geven aan een voorkeur te hebben aan de voorkant de meerwaarde af te kopen. Voor de gemeente is het geen optie om de meerwaardeafdracht al op voorhand af te kopen. Hiervoor is geen goede systematiek te bedenken, omdat er te veel onzekerheid is over de waardeontwikkeling over de periode van 20 jaar. In de praktijk leidt dit onderwerp in de onderhandeling tot veel discussie en soms ook tot vertraging. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zolang mogelijk in het middensegment worden aangeboden. Vijf extra jaar in de middenhuur betekent dat we langer voldoende woningen voor de middeninkomens kunnen behouden. Na afloop van de 25 jarige exploitatieperiode is de belegger/exploitant vrij om de middenhuurwoning om te zetten naar een vrije sector huurwoning of vrije sector koopwoning.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	<u>De balans tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente moet worden bewaakt om de productie van middenhuur te kunnen blijven borgen</u>
	Het voorgelegde besluit bestaat uit een uitgebalanceerd voorstel met aanpassingen. Er is een balans aangebracht tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente. Aanpassingen zoals de CPI+1% voor de bovengrens van de middenhuur en het toevoegen van een extra geografische zone zijn vooral voor de marktpartijen gunstig. Daartegenover staan een gemiddeld aantal vierkante meters voor te ontwikkelen middenhuur die de haalbaarheid van projecten onder druk kunnen zetten. Het is belangrijk de balans goed te bewaken. Zeker in een markt waarin het ontwikkelen van middenhuur niet – per definitie - tot de gewenste rendementen voor de markt leidt. Hiernaast legt de gemeente ook diverse andere kwaliteitsambities op aan de markt.
1.2	<u>Met het Actieplan Middenhuur en de voorwaarden die de gemeente aan de middenhuur stelt beperkt de gemeente de vrije huur sector</u>
	In beginsel behoort de middenhuur tot de vrije sector en kunnen we hier vele minder eisen stellen ten aanzien van huurprijs en oppervlakte dan bij de sociale huur waarin veel meer gereguleerd is. Landelijk is de tendens (een deel van) de vrije sector(huur) meer te reguleren, onder meer de het tijdelijk stellen van een plafond aan jaarlijkse huurstijgingen en de opkoopbescherming zijn hier voorbeelden van.

	De kanttekening is dat we als gemeente in deze vrije huursector minder kunnen eisen en afdwingen. Marktpartijen kunnen kiezen niet of minder in Utrecht te investeren. Belangrijk is dat we in goed overleg blijven met marktpartijen, zoals bijvoorbeeld via het stadsakkoord. De evaluatie en de aanpassing van de voorwaarden voor middenhuur hebben wij besproken met beleggers en ontwikkelaars. Op deze wijze komen we tot afgewogen voorstellen, waarin de zienswijzen van partijen adequaat zijn meegenomen.
1.3	CPI +1% voor bovengrens middenhuur maakt dat huurprijzen voor alle onder voorwaarden van het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerd grotere middenhuurwoningen harder kunnen stijgen
	De ondergrens van de middenhuur (de liberalisatiegrens) stijgt meestal met CPI. De bovengrens stijgt met CPI+1%. Hierdoor kan de huurprijs voor grotere woningen mee blijven stijgen gelijk aan de stijging van de bovengrens. Daar tegenover staat dat het voor marktpartijen interessant is in dit segment te investeren omdat ze de huren niet hoeven af te toppen op de grens en zo meer onzekerheid en lagere opbrengsten hebben. Tevens vervalt een deel van het voordeel om kleinere woningen te creëren, die konden namelijk langer zonder af te toppen worden verhuurd. Dit maakt grotere middenhuurwoningen interessanter.
1.4	Het gebruik van andere berekeningsmethodiek CPI vergt uitleg aangezien deze naar verwachting dit jaar lager uitkomt dan huidige berekening.
	De inflatie stijgt op dit moment vrij fors. Waarschijnlijk komt de inflatie over het hele jaar (januari tot januari) hoger uit dan de op basis van de voorgestelde Rijksmethodiek. Daartegenover staat dat hoogstwaarschijnlijk de inflatie volgens de voorgestelde Rijksmethodiek volgend jaar hoger uitvalt dan de huidige methode. Dit komt omdat de inflatie over de maand december 2021 nu niet meetelt in de Rijksmethodiek (want december tot december), terwijl december 2021 wel meetelt in de inflatie over heel 2021 (want januari tot januari). In 2022 maakt de inflatie over de maand december 2021 wel deel uit van de Rijksmethodiek (december 2021 tot december 2022). De verwachting is dat de inflatie van de maand december relatief hoog zal zijn. De indexatie per 1-1-2022 volgens de Rijksmethodiek voorkomt dat verschillende indexaties voor Actieplan middenhuur woningen gaan gelden en dat er verschil ontstaat tussen de indexatie van de bovengrens en die van de jaarlijkse huurverhoging 2022 op basis van de wet maximering geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze laatste is namelijk al op basis van de Rijksmethodiek bepaalt en gecommuniceerd.
1.5	Het verlagen van de maximale minimale inkomensgrens heeft het risico in zich dat met name woningzoekenden met een te verwachte sterke inkomensgroei voor een middenhuurwoning in aanmerking komen.
	Martkpartijen gavan aan bij voorkeur bij een lagere maximale minimale inkomenseis nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Dit betekent dat beroepsgroepen waar deze sterke inkomensgroei niet te verwachten is mogelijk minder makkelijk in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.
1.6	De financiële impact van de meerwaardeafdracht is niet te kwantificeren
	Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moet worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet kunnen voorspellen hoe de markt zich over een termijn van 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner. Deze onzekerheid is voor beleggers niet wenselijk. Met het voorstel worden de bezwaren van de markt

	weggenomen en blijven de woningen langer beschikbaar voor de doelgroep dan de oorspronkelijke 20 jaar.
Beslispunt	
2	De voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
Argumenten	
2.1	Door te kiezen voor de aanwezigheid van een vastgesteld IDOC, danwel een tender is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaar waarin voorwaarden over middenhuur zijn vastgelegd, is bij de ingangsdatum direct duidelijk voor welke projecten de nieuwe voorwaarden gelden en voor welke projecten nog de vigerende voorwaarden gelden.
	Lopende afspraken over middenhuur met (markt) partijen willen we niet openbreken. Op deze wijze houden we de voortgang in de projecten. In overleg kan ook voor deze projecten de keuze worden gemaakt om te voldoen aan de nieuwe voorwaarden middenhuur. Dit betekent uiteraard dat dan aan alle voorwaarden moet worden voldaan. Voor tenders heeft dit niet de voorkeur aangezien dan de tender opnieuw moet worden doorlopen.
Beslispunt	
3	De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.
Argumenten	
3.1	Door deze oplossing kunnen we voor alle woningen die conform het Actieplan zijn gerealiseerd 1 prijs/oppervlakte tabel hanteren per geografische zone (zie bijlage A).
	Uit praktische overwegingen kiezen we voor een indexatie van de bovengrens per 1-1-2022. Het Actieplan en de voorwaarden kunnen we op deze manier zo eenvoudig mogelijk houden. Het gaat enerzijds om de ingangsdatum van 1-1-2022 en anderzijds om de keuze de indexatie met CPI+1% en berekeningsmethode voor alle Actieplan woningen te laten gelden. Door de CPI+1% voor alle Actieplan middenhuur woningen te laten gelden voorkomen we verschillen in indexatie tussen projecten met de nieuwe voorwaarden en de reeds volgens het Actieplan ontwikkelde middenhuurwoningen. Op dit punt heeft dat praktisch en administratief nadelen en wordt het contractbeheer ingewikkelder.
Kanttekeningen/ Risico's	
3.1	De indexatie van de bovengrens van de middenhuur met CPI+1% met terugwerkende kracht per 1-1-2022, maakt dat de bandbreedte met CPI+1% stijgt voor alle volgens het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerde woningen.en dan met name voor de woningen met een huurprijs nabij de bovengrens
	Voor Actieplan middenhuurwoningen die al gerealiseerd zijn, levert dit een voordeel op doordat de huur niet meer hoeft te worden afgetopt indien ze boven de bovengrens uitkomen.

Beslispunt	
4	De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ’Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.
Argument	
4.1	Hiermee wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd.

Financiën

Aan de aanpassing van de voorwaarden middenhuur zijn geen directe kosten verbonden. De enige aanpassing met financiële gevolgen is het afzien van de meerwaardeopbrengst bij ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zo lang mogelijk in het middensegment worden aangeboden De financiële impact is niet te kwantificeren. Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moeten worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet met zekerheid kunnen zeggen hoe de markt zich binnen 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad kunnen de gewijzigde voorwaarden Middenhuurwoningen in gaan.
De gewijzigde voorwaarden worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
De voorwaarden middenhuur gaan in per 1-4-2022 en zijn van toepassing voor alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
De jaarlijkse indexatie van de bovengrens gaat in met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017

In de grondprijzen brief 2022 worden de aangepaste voorwaarden middenhuur verwerkt.

De beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte wordt naar aanleiding van de gewijzigde indexatiemethode aangepast.

De woningmarkt is en blijft in beweging het is daarom van belang deze ontwikkelingen goed te volgen en hierop te kunnen acteren indien de haalbaarheid van middenhuurwoningen, de kwaliteit van de woningen of de andere ambities van de gemeente onder druk komt te staan door de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur. Om die reden worden de voorwaarden over twee jaar gemonitord geëvalueerd en dan zo nodig te geactualiseerd.

Participatie

Over dit voorstel is meerdere keren overleg gevoerd met de partners van het Stadsakkoord en met de interne stakeholders.

Communicatie

De gewijzigde voorwaarden middenhuur worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
Ook worden beleggers, ontwikkelaars en andere belanghebbenden via de lijn van het Stadsakkoord Wonen geïnformeerd.

De beschikbare middenhuurwoningen blijken in de praktijk niet altijd even makkelijk vindbaar voor woningzoekenden. In de komende periode gaan we zorgen dat de beschikbare informatie beter ontsloten wordt via onze eigen website, via Woningnet en via de websites van Stadsakkoordpartners.. Het gaat dan om de informatie over de beschikbare middenhuurwoningen, de woningen in ontwikkeling, de huurprijzen etc.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Bijlagen informatief:

- Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022) -- wijzigingen zichtbaar

Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Ter vervanging van tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste voorwaarden middenhuur
Voor middenhuurwoningen hanteren we de volgende voorwaarden:
• Als bovengrens van het middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de ‘çonsumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens+1%’ volgens de berekening genoemd in de ‘uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3’. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.
• Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de ‘uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3’.
• In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.

• Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing:
  o Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden ‘binnenstad’ en ‘Stationsgebied’
  o Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit ‘Merwedekanaalzone’ en ‘Leidsche Rijn Centrum’
  o Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B.
• Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU

• Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
• De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening.

Hardheid bij toepassingen
• Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 13,69

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 777,16	41	€ 18,96
€ 790,85	42	€ 18,83
€ 804,54	43	€ 18,71
€ 818,24	44	€ 18,60
€ 831,93	45	€ 18,49
€ 845,62	46	€ 18,38
€ 859,31	47	€ 18,28
€ 873,00	48	€ 18,19
€ 886,69	49	€ 18,10
€ 900,38	50	€ 18,01
€ 914,08	51	€ 17,92
€ 927,77	52	€ 17,84
€ 941,46	53	€ 17,76
€ 955,15	54	€ 17,69
€ 968,84	55	€ 17,62
€ 982,53	56	€ 17,55
€ 996,22	57	€ 17,48
€ 1.009,91	58	€ 17,41
€ 1.023,61	59	€ 17,35
€ 1.037,30	60	€ 17,29

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 6,85

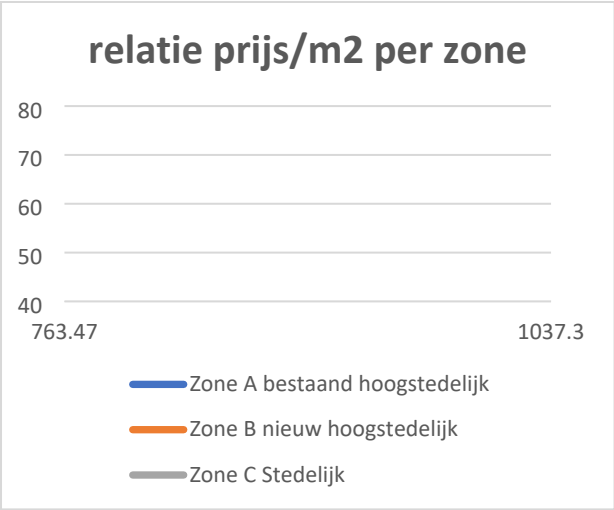
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 770,32	41	€ 18,79
€ 777,16	42	€ 18,50
€ 784,01	43	€ 18,23
€ 790,85	44	€ 17,97
€ 797,70	45	€ 17,73
€ 804,54	46	€ 17,49
€ 811,39	47	€ 17,26
€ 818,24	48	€ 17,05
€ 825,08	49	€ 16,84
€ 831,93	50	€ 16,64
€ 838,77	51	€ 16,45
€ 845,62	52	€ 16,26
€ 852,46	53	€ 16,08
€ 859,31	54	€ 15,91
€ 866,16	55	€ 15,75
€ 873,00	56	€ 15,59
€ 879,85	57	€ 15,44
€ 886,69	58	€ 15,29
€ 893,54	59	€ 15,14
€ 900,38	60	€ 15,01
€ 907,23	61	€ 14,87
€ 914,08	62	€ 14,74
€ 920,92	63	€ 14,62
€ 927,77	64	€ 14,50
€ 934,61	65	€ 14,38
€ 941,46	66	€ 14,26
€ 948,30	67	€ 14,15
€ 955,15	68	€ 14,05
€ 961,99	69	€ 13,94
€ 968,84	70	€ 13,84
€ 975,69	71	€ 13,74
€ 982,53	72	€ 13,65
€ 989,38	73	€ 13,55
€ 996,22	74	€ 13,46
€ 1.003,07	75	€ 13,37
€ 1.009,91	76	€ 13,29
€ 1.016,76	77	€ 13,20
€ 1.023,61	78	€ 13,12
€ 1.030,45	79	€ 13,04
€ 1.037,30	80	€ 12,97

ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 9,13

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 770,32	51	€ 15,10
€ 777,16	52	€ 14,95
€ 784,01	53	€ 14,79
€ 790,85	54	€ 14,65
€ 797,70	55	€ 14,50
€ 804,54	56	€ 14,37
€ 811,39	57	€ 14,23
€ 818,24	58	€ 14,11
€ 825,08	59	€ 13,98
€ 831,93	60	€ 13,87
€ 838,77	61	€ 13,75
€ 845,62	62	€ 13,64
€ 852,46	63	€ 13,53
€ 859,31	64	€ 13,43
€ 866,16	65	€ 13,33
€ 873,00	66	€ 13,23
€ 879,85	67	€ 13,13
€ 886,69	68	€ 13,04
€ 893,54	69	€ 12,95
€ 900,38	70	€ 12,86
€ 907,23	71	€ 12,78
€ 914,08	72	€ 12,70
€ 920,92	73	€ 12,62
€ 927,77	74	€ 12,54
€ 934,61	75	€ 12,46
€ 941,46	76	€ 12,39
€ 948,30	77	€ 12,32
€ 955,15	78	€ 12,25
€ 961,99	79	€ 12,18
€ 1.037,30	80	€ 12,97

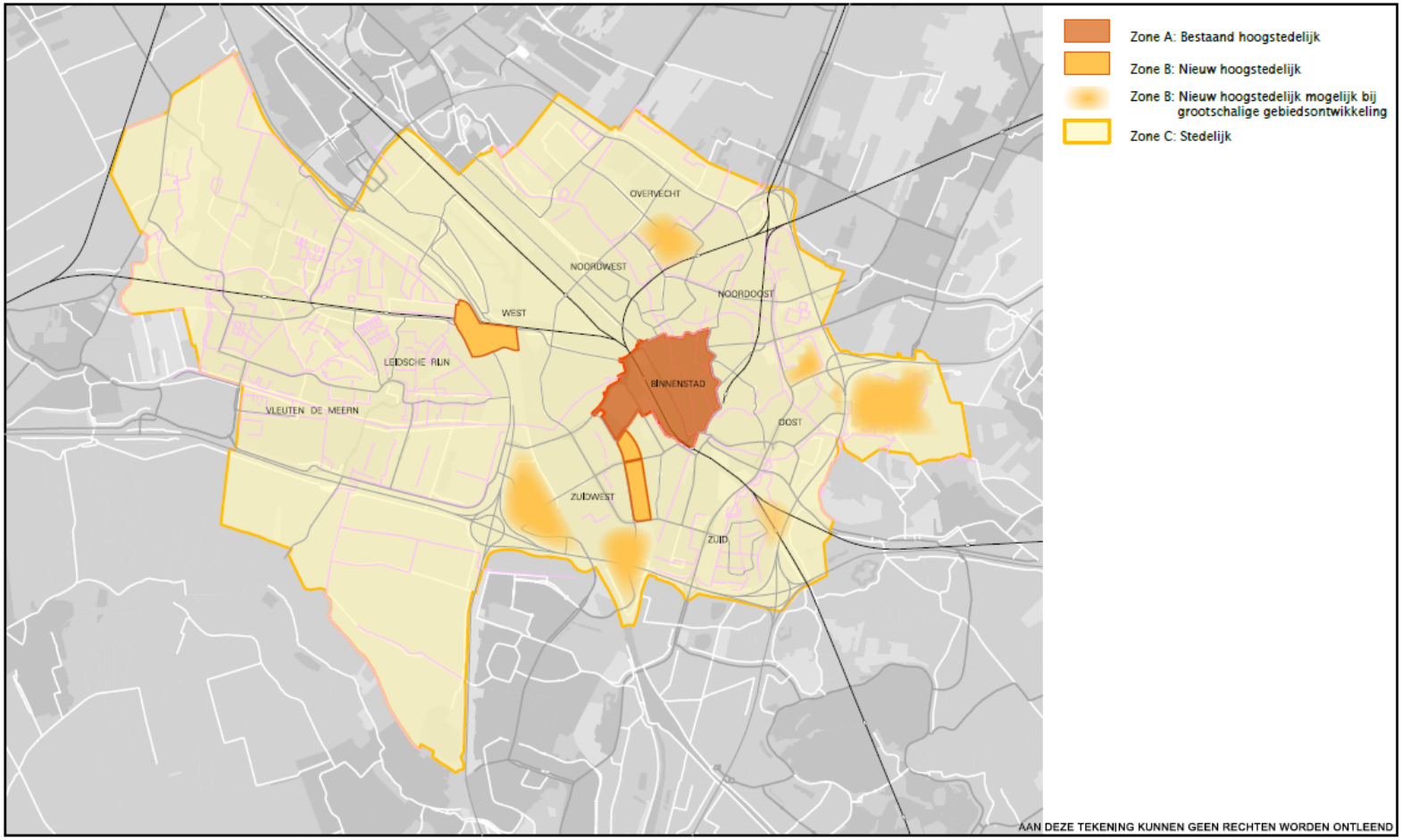
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING

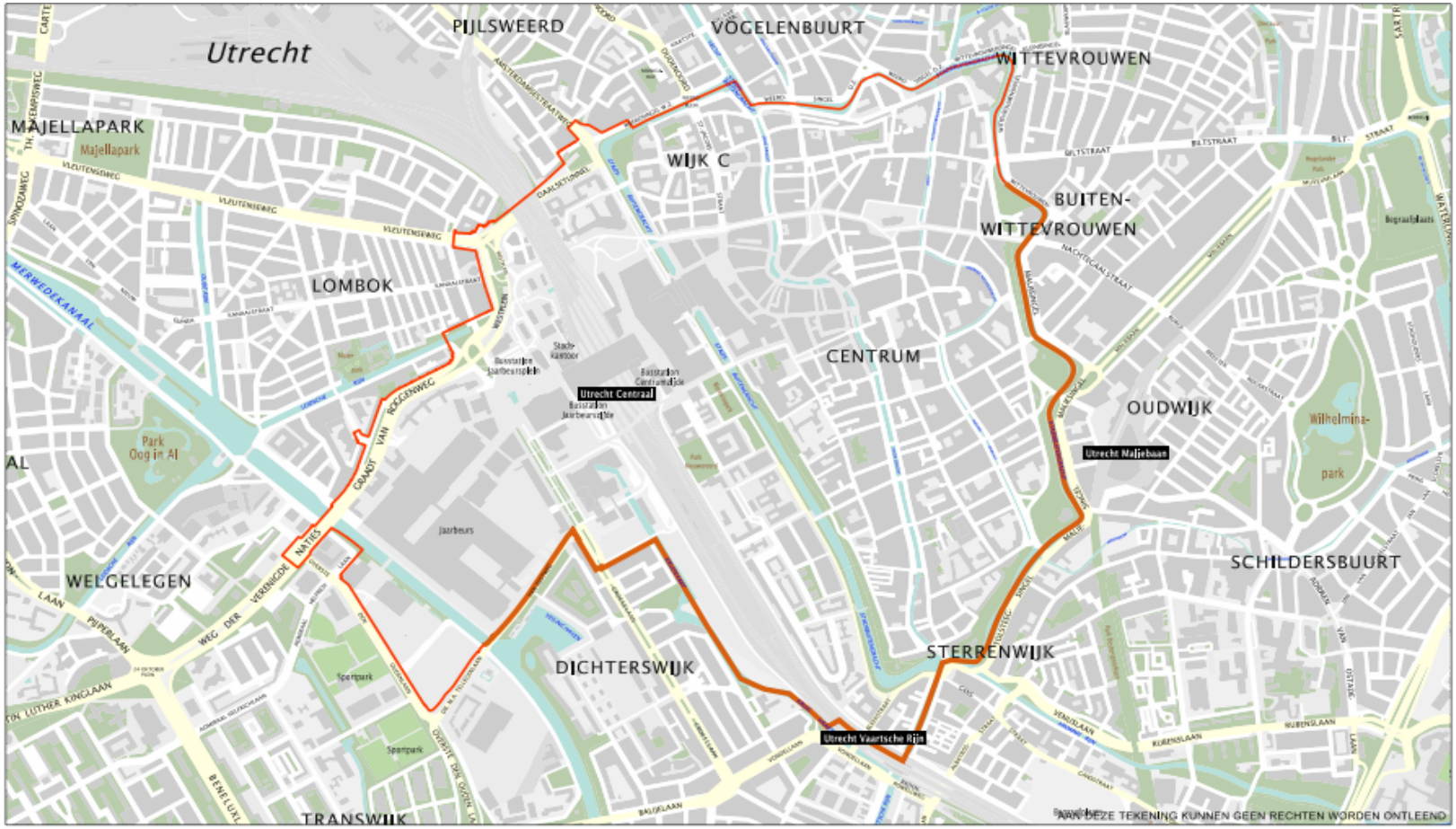


Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

05-01-2022
1: 90000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad

Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart actieplan middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum

Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn

Wijzigingen **Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022** ten opzichte van
Tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste v~~V~~oorwaarden middenhuur
Voor middenhuurwoningen hanteren we ~~(conform het Actieplan middenhuur)~~ de volgende voorwaarden:
Als bovengrens van het middenhuursegment hanteren we een kale huur van maximaal ~~€966,15~~ €1037,30 (prijspeil 1-1-~~2019~~2022), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' +1% ~~volgens de 'jaar-op-jaarmethode'~~ volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'. ~~op basis van de reeks 2015 = 100.~~ De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens
Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk ~~aan inflatie volgens de jaar-op-jaarmethode' van 'CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.~~de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan ~~een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 GBO bij een kale huur van 950 euro per maand (prijspeil 2018).~~ een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen. • Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: o Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied' o Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum' o Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU ~~Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m2GBO bij een kale huur van €966,15 per maand (prijspeil 1-1-2019).~~
Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 4~~2~~8x de maandhuur.
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening. ~~(betreft uitwerking Actieplan Middenhuur)~~

Hardheid bij toepassingen
Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 13,69

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 777,16	41	€ 18,96
€ 790,85	42	€ 18,83
€ 804,54	43	€ 18,71
€ 818,24	44	€ 18,60
€ 831,93	45	€ 18,49
€ 845,62	46	€ 18,38
€ 859,31	47	€ 18,28
€ 873,00	48	€ 18,19
€ 886,69	49	€ 18,10
€ 900,38	50	€ 18,01
€ 914,08	51	€ 17,92
€ 927,77	52	€ 17,84
€ 941,46	53	€ 17,76
€ 955,15	54	€ 17,69
€ 968,84	55	€ 17,62
€ 982,53	56	€ 17,55
€ 996,22	57	€ 17,48
€ 1.009,91	58	€ 17,41
€ 1.023,61	59	€ 17,35
€ 1.037,30	60	€ 17,29

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 6,85

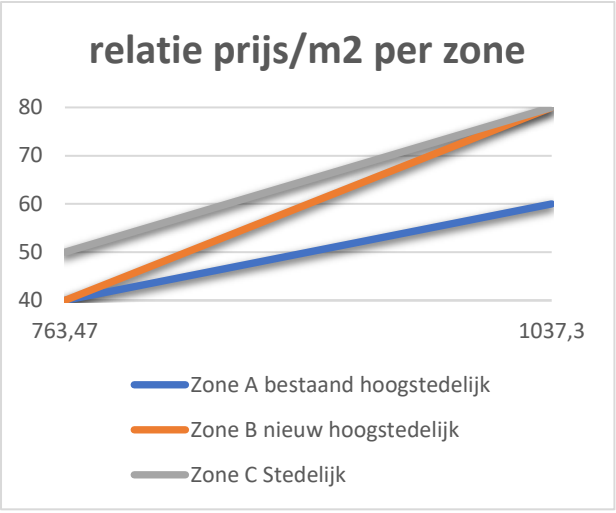
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 770,32	41	€ 18,79
€ 777,16	42	€ 18,50
€ 784,01	43	€ 18,23
€ 790,85	44	€ 17,97
€ 797,70	45	€ 17,73
€ 804,54	46	€ 17,49
€ 811,39	47	€ 17,26
€ 818,24	48	€ 17,05
€ 825,08	49	€ 16,84
€ 831,93	50	€ 16,64
€ 838,77	51	€ 16,45
€ 845,62	52	€ 16,26
€ 852,46	53	€ 16,08
€ 859,31	54	€ 15,91
€ 866,16	55	€ 15,75
€ 873,00	56	€ 15,59
€ 879,85	57	€ 15,44
€ 886,69	58	€ 15,29
€ 893,54	59	€ 15,14
€ 900,38	60	€ 15,01
€ 907,23	61	€ 14,87
€ 914,08	62	€ 14,74
€ 920,92	63	€ 14,62
€ 927,77	64	€ 14,50
€ 934,61	65	€ 14,38
€ 941,46	66	€ 14,26
€ 948,30	67	€ 14,15
€ 955,15	68	€ 14,05
€ 961,99	69	€ 13,94
€ 968,84	70	€ 13,84
€ 975,69	71	€ 13,74
€ 982,53	72	€ 13,65
€ 989,38	73	€ 13,55
€ 996,22	74	€ 13,46
€ 1.003,07	75	€ 13,37
€ 1.009,91	76	€ 13,29
€ 1.016,76	77	€ 13,20
€ 1.023,61	78	€ 13,12
€ 1.030,45	79	€ 13,04
€ 1.037,30	80	€ 12,97

ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 9,13

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 770,32	51	€ 15,10
€ 777,16	52	€ 14,95
€ 784,01	53	€ 14,79
€ 790,85	54	€ 14,65
€ 797,70	55	€ 14,50
€ 804,54	56	€ 14,37
€ 811,39	57	€ 14,23
€ 818,24	58	€ 14,11
€ 825,08	59	€ 13,98
€ 831,93	60	€ 13,87
€ 838,77	61	€ 13,75
€ 845,62	62	€ 13,64
€ 852,46	63	€ 13,53
€ 859,31	64	€ 13,43
€ 866,16	65	€ 13,33
€ 873,00	66	€ 13,23
€ 879,85	67	€ 13,13
€ 886,69	68	€ 13,04
€ 893,54	69	€ 12,95
€ 900,38	70	€ 12,86
€ 907,23	71	€ 12,78
€ 914,08	72	€ 12,70
€ 920,92	73	€ 12,62
€ 927,77	74	€ 12,54
€ 934,61	75	€ 12,46
€ 941,46	76	€ 12,39
€ 948,30	77	€ 12,32
€ 955,15	78	€ 12,25
€ 961,99	79	€ 12,18
€ 1.037,30	80	€ 12,97

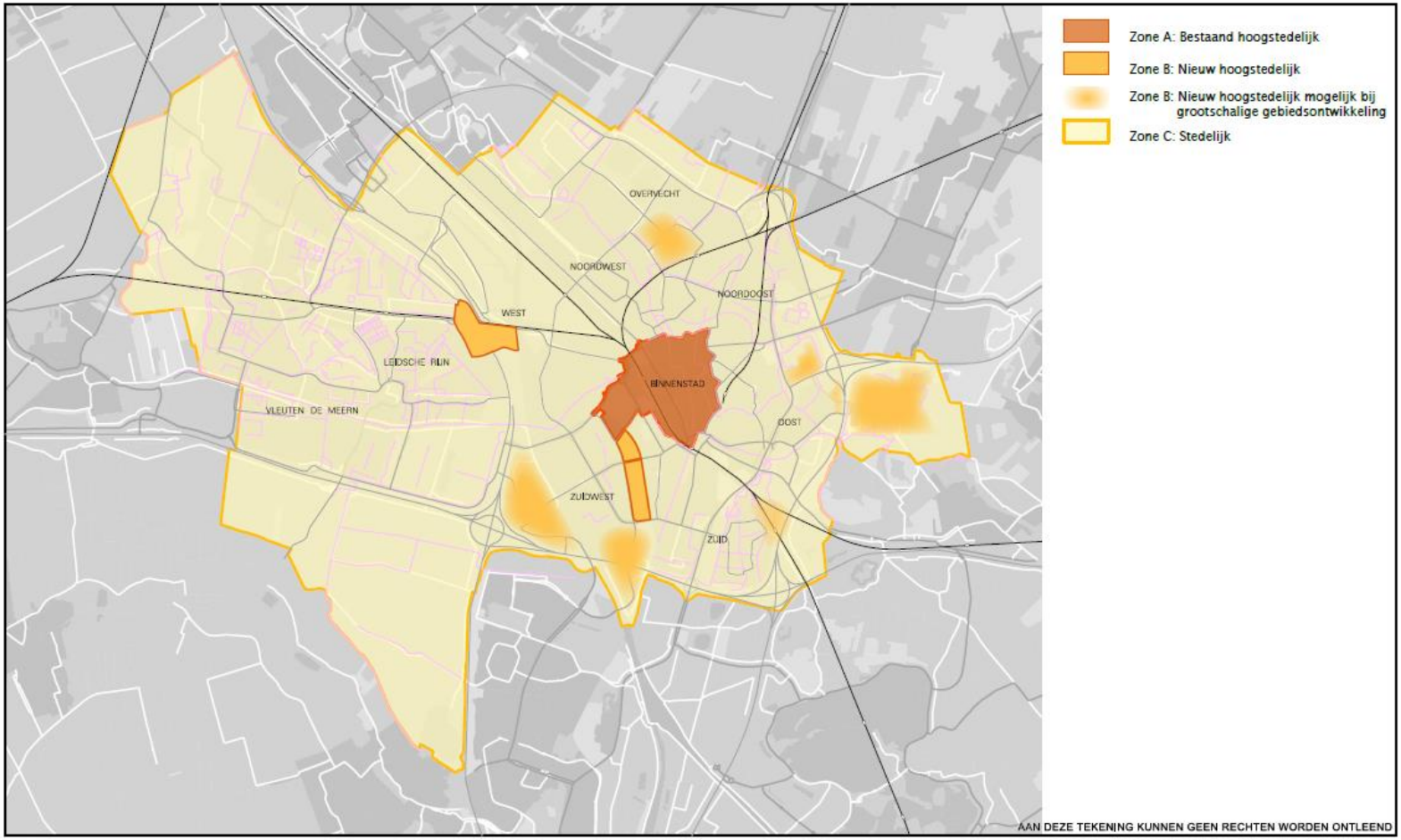
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING

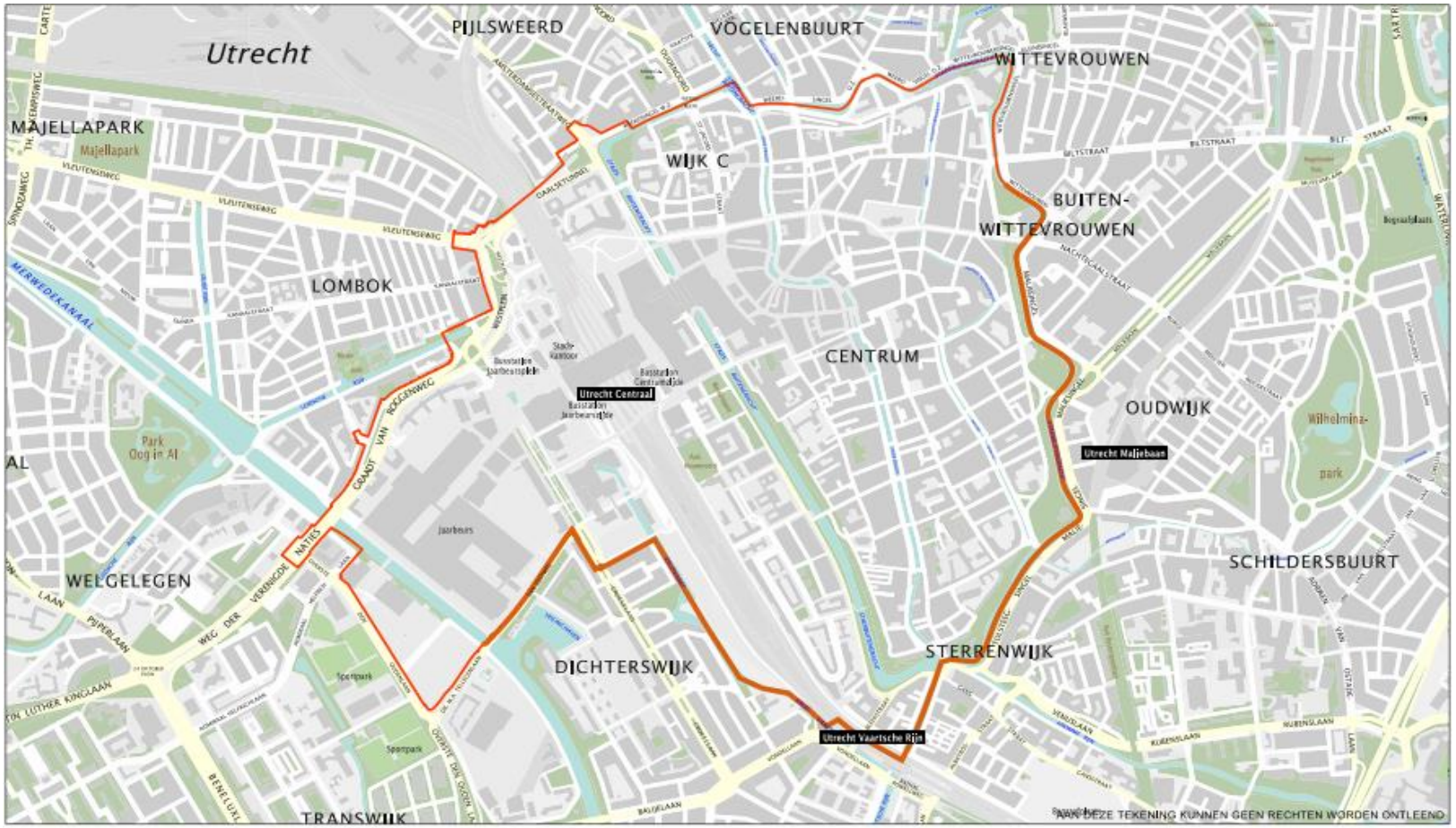


Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

05-01-2022
1: 90000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad

Zone A Voorwaarden MIddenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart actieplan middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum

Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Maas en T.R. van de Hoef	**Datum**	19 januari 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 64070	**Kenmerk**	9686393
E-mail	t.maas@utrecht.nl / ronald.hoefvande@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,.

Op 2 november j.l. hebben wij u via een raadsbrief geïnformeerd over de evaluatie van het Actieplan Middenhuur 2017. U heeft dit onderwerp op 9 december 2021 in de commissie Energie, duurzaamheid en Wonen behandeld. Tijdens deze behandeling zijn een aantal vragen gesteld die op dat moment niet direct konden worden beantwoord. Aangegeven is het antwoord op uw vragen mee te nemen in het raadsvoorstel aanpassing voorwaarden middenhuur. Niet alle antwoorden pasten goed in de context van het raadsvoorstel en daarom beantwoorden we de resterende vragen via deze raadsbrief.

Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
De hoogte van de huurprijzen hangt af van de grootte van de middenhuurwoning. Hoe groter de woning hoe meer huur er kan worden gevraagd. In de advisering van de projecten wordt een balans gemaakt tussen niet te veel kleine woningen en de betaalbaarheid van de middenhuurwoningen. In de gebieden Binnenstad en Stationsgebied zien wij dat er vaker kleinere woningen (<50 M2) met een daarbij behorende lage huur worden gerealiseerd. Marktpartijen geven aan dat voor die gebieden die kleinere woningen (<50M2) financieel aantrekkelijk zijn, mede doordat er geen individuele buitenruimte (conform bouwbesluit) hoeft te worden gerealiseerd.
In het gebied buiten de Binnenstad en het Stationsgebied worden vaak woningen tussen de 60 a 70m2 gebouwd. Deze woninggrootte biedt de mogelijkheid van het realiseren van een driekamerwoning. Dit vinden beleggers een aantrekkelijke en courante woning ook voor de lange termijn. Daarnaast zijn deze woningen nog niet aan de bovenkant van de bandbreedte, waardoor er voldoende toekomstperspectief is om de huurprijzen nog te laten groeien. Overigens zal dit met de voorgestelde aanpassing van CPI+1% van de bandbreedte naar allerwaarschijnlijkheid minder een rol gaan spelen. De bandbreedte groeit dan in dezelfde verhouding meer als de huurprijsstijging en de huurprijsstijging hoeft dan niet meer te worden ‘afgetopt’.
Op dit moment is er nog een relatief klein aanbod op Woningnet die onder de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur zijn gebouwd. Een groot deel van de woningen die via Woningnet in de middenhuur worden aangeboden zijn bestaande (corporatie) woningen. Dit zijn doorgaans woningen die door corporaties worden aangeboden in de middenhuur. Onder deze woningen bevinden zich ook relatief veel eengezinswoningen die ruim en daarmee een hogere huurprijs hebben. Naar mate meer woningen zijn ontwikkeld vanuit het Actieplan zal het aanbod zich meer spreiden over alle prijsniveaus binnen de middenhuur.

Helaas hebben we op dit moment geen overzicht voorhanden met alle in middenhuur opgeleverde woningen met bijbehorende huurniveaus en oppervlakten. Hiervoor zullen we de data van alle projecten moeten samenvoegen en bewerken om dit overzicht te maken. Daarom ontbreekt de meer kwantitatieve informatie vooralsnog.

Waterbedeffect; omzeilen van het Actieplan Middenhuur
Bij gebiedsontwikkelingen maken wij afspraken over het aandeel sociale huur en het middensegment. Wij zijn hierbij alert dat er geen kleine studio's worden gerealiseerd in het sociale segment waarbij geen goede prijs/oppervlakte wordt bewerkstelligd. Bj grote gebiedsontwikkelingen hanteren we om die reden cf motie 260 échte sociale huur een gemiddelde van 60m2 (waarbij huisvesting van bijzondere doelgroepen niet meetelt voor het gemiddelde).
Tegelijkertijd zien wij ook in Utrecht de laatste tijd dat vaak kamers worden omgezet naar zelfstandige kleine studio's, waar relatief hoge huren voor worden gevraagd die ten koste gaan van de onzelfstandige studentenhuisvesting. Wij hebben hiervoor nu geen juridische instrumenten om dit tegen te gaan. Op dit moment staat de consultatie voor de wijziging van de Huisvestingwet 2014 open. Wij hebben in onze reactie een voorstel tot wijziging gedaan om meer grip te krijgen op deze ongewenste omzetting.

Het signaal is dat ZZP-ers vaak worden afgewezen door beleggers, wat kunnen we hier aan doen?
Wij hebben bij het Vierde Huis geïnformeerd of zij kunnen aangeven hoeveel huisvestingsvergunningen zijn afgegeven aan ZZP'ers. Bij de aanvraag van de huisvestingsvergunning is geen vraag opgenomen of mensen in loondienst werken of dat zij een eigen bedrijf hebben of ZZP' er zijn. Om deze gegevens te inventariseren moeten alle aanvragen opnieuw worden bekeken. Dit is een arbeidsintensief proces.
Het lijkt overigens niet wenselijk om bij de aanvraag deze informatie op te vragen. Inzet is om de aanvraag zo eenvoudig mogelijk te houden. Het al dan niet werkzaam zijn in loondienst is geen selectiecriterium voor de aanvraag.
In de gesprekken met beleggers en ontwikkelaars zullen wij benadrukken dat het belangrijk is dat alle mensen met een middeninkomen een kans kunnen hebben op een middenhuurwoning, ongeacht of zij in loondienst werken, een bedrijf hebben of ZZP'er zijn. Ter achtergrond informatie: in de Nadere regel Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Middenhuur hebben we geborgd dat ZZP'ers niet afgewezen hoeven te worden door hier specifieke inkomensregels voor te hanteren. In de Nadere Regel wordt een alternatieve inkomensberekening toegelaten voor potentiële huurders met een inkomen uit flexibel dienstverband of die werkzaam zijn als zelfstandigen zonder personeel. Het inkomen van deze potentiële huurders kan periodiek veel schommelingen laten zien. Met flexibel dienstverband wordt bedoeld een dienstverband waarbij het aantal uur dat iemand moet werken niet contractueel is afgesproken en in de praktijk sterk wisselt. Als iemand tot deze groep behoort wordt het inkomen berekend op basis van het gemiddelde verzamelinkomen van 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbieding van de woonruimte. Deze werkwijze is analoog aan de werkwijze die banken hanteren bij hun hypotheekverstrekking. Op onze website zullen we ZZP'ers hier beter op wijzen en ook de marktpartijen hier nogmaals op wijzen.

Het signaal is dat servicekosten vaak hoog zijn en dat parkeerplekken verplicht moeten worden afgenomen, wat aan te doen?
Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. De kosten behoren werkelijk door de verhuurder te zijn gemaakt en dienen redelijk te zijn om te mogen worden doorberekend. Voor huurders in de vrije sector is het niet mogelijk om naar de Huurcommissie te stappen. Zij kunnen dus ook niet voor te hoge servicekosten naar de Huurcommissie stappen. Middenhuurwoningen behoren tot de vrije sector. In onze lobby richting Den Haag pleiten wij dat huurders in de vrije sector ook toegang krijgen tot de Huurcommissie.
Het verplicht afnemen van een parkeerplaats is wettelijk toegestaan. In sommige gevallen maakt de huur van de parkeerplaats deel uit van de woning. In andere gevallen is er voor de parkeerplaats een afzonderlijk huurcontract. Dit is doorgaans ook toegestaan. Omdat als een verhuurder een parkeerplaats niet meer gekoppeld mag verhuren, het risico ontstaat dat de verhuurder woningen in het betreffende appartementencomplex aan toekomstige huurders juist niet meer met parkeerplaats kan verhuren. Het klopt dat deze verhuur van parkeerplekken voor de huurder prijsverhogend werkt. Wel wordt in het Utrechtse gemeentelijke parkeerbeleid voor Middenhuurwoningen gerekend met een reductie van 25% van de

parkeernorm voor parkeerplaatsen bij middenhuurwoningen. Dit betekent dat niet voor iedere middenhuurwoning een parkeerplaats hoeft te worden gerealiseerd en er dus ook niet voor iedere middenhuurwoning een verplichting tot afnemen van een parkeerplaats hoeft te worden opgenomen. Daarnaast hebben wij in contracten de mogelijkheid opgenomen dat de parkeerplaats ook (tijdelijk) kan worden verhuurd aan een andere middenhuurbewoner (bijvoorbeeld in het geval een huurder twee auto's heeft). Daarnaast wordt in het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht steeds meer rekening gehouden met andersoortige mobiliteit, zoals bijvoorbeeld deelmobiliteit. Hierdoor kan het totaal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouw ontwikkelingen afnemen en/of worden parkeerplaatsen toegekend aan deelauto's en/of worden parkeerplaatsen op afstand gerealiseerd.

Inzet van de corporaties in middenhuur
Bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) zijn afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur.

Vanuit de woonvisie hebben we aangegeven te streven naar gemengde wijken. Hiertoe hebben we in de Woonvisie het concept van de 'mixed zone' geïntroduceerd, waarin de speelvelden van beide partijen elkaar overlappen of aan elkaar grenzen. Het denken en geven van richting vanuit dit concept draagt bij aan een sterkere middencategorie die - in combinatie met de bovenkant van de sociale huur - als scharnierpunt kan dienen op de woningmarkt. Zo verloopt de doorstroming beter en kunnen we met gemengde concepten werken aan betere menging van wijken. In het middensegment voeren we regie om de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen te versterken om te komen tot meer menging in de wijken en de doorstroming naar de vrije sector. Omdat beide partijen een rol hebben in dit prijsgebied, duiden we dit concept als de 'mixed-zone'. Ter stimulatie creëren we een vergelijkbaar speelveld, zodat ze kunnen samenwerken aan gebiedsontwikkeling op wijkniveau en zetten we onze instrumenten in.

De prestatieafspraken met de corporaties hebben vooral betrekking op de DAEB voorraad, oftewel de sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en niet op de vrije sectorwoningen van de woningcorporaties (hiertoe behoren de middenhuurwoningen). Te liberaliseren bezit behoort wel tot de afspraken, dit zijn de woningen die nu tot de sociale huur behoren, maar bij een nieuwe huurder aan de vrije sector worden toegevoegd.
In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur
Hierboven is aangegeven dat prestatieafspraken vooral gaan over het DAEB deel van het corporatiebezit. Voor het bezit en de ontwikkeling van vastgoed in de vrije sector hebben de corporaties een bijzondere positie als maatschappelijke marktpartij.
Ook hier spelen corporaties een belangrijke rol door hun prijsbeleid voor hun bezit, zowel DAEB als niet-DAEB. De verlaging van de verhuurdersheffing en de tijdelijke afschaffing van de markttoets voor middeldure huurwoningen biedt meer mogelijkheden voor meer investeringen. Het ligt voor de hand hierover in 2022 in kader van de vierjarige stedelijke prestatieafspraken afspraken te maken in welke wijken meer en minder middenhuur, sociale huur en dure huur wordt toegepast.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met wet opkoopbescherming, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi/Simea Knip
Kenmerk	9581494
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
   b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
   c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek;
   d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

2. Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
   - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
   - geen compensatie in rekening te brengen.

3. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

4. Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen

Door het voorstel wordt ook invulling gegeven aan motie 2021/238 om in afwijking van de regio het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%.

Bovendien wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt de verordening op een aantal andere punten gewijzigd. Een paar technische wijzigingen is noodzakelijk om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Het college wil daarom dat mensen die een betaalbare koopwoning zoeken, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse betaalbare koopvoorraad wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit leidt tot meer schaarste, en daarmee stijgende woningprijzen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast betekent het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Op 23 december heeft uw raad het Actieplan Betaalbare Koop vastgesteld. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen opgenomen. Eén van de maatregelen is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage ‘Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)’ is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Met het voorstel worden ook twee andere inhoudelijk wijzigingen mogelijk gemaakt.

Er wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: ‘Vergunningsvrij samenwonen met drie personen’ (2021/234) ingediend, die na een toezegging van het college is

ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen compensatie in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van uw raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast..

Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook enkele technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities.
Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking.
Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt.
Tot slot vervalt de toelichting omdat die niet meer actueel is.

Juridische context
Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.
Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad.
Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd. De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.
Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Wij achten het wenselijk om dit aan uw raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit uw raad gewenste aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor.Op grond van artikel 4 lid 2 van de Verordening Raadgevend Referendum treden raadsbesluiten waarover een raadgevend referendum kan worden gehouden 5 weken na de dag van bekendmaking inwerking. Hiervan kan op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening worden afgeweken als de inwerkingtreding geen uitstel kan lijden. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. In het geval van een raadgevend referendum kan achteraf het raadsbesluit door een raadsvoorstel worden ingetrokken. Met de toepassing van artikel 5.1 blijft het voorstel dus referendabel. De toepassing regelt alleen een versnelde inwerkingtreding.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door:
- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad is een betere sturing op voorraadbeheer.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk woonruimteverdeling is een betere uitvoering en juridische verankering van het bestaande beleid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan betaalbare koopwoningen (23 december 2021)
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd; b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente; c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - (prijspeil 2021) voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek. d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
Argumenten	
1.1	De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad en geeft uitvoering aan het Actieplan Betaalbare Koop en de Woonvisie 'Stad in Balans'.
	De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

	Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen heeft als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld om iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis te bieden in de stad, is het van belang om de beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens verbeteren. Het invoeren van een opkoopregeling draagt bij aan deze ambitie. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% per jaar gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% in diezelfde periode. Hierdoor zijn woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. In ditzelfde middensegment zijn ook investeerders actief: kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren voor (vaak hoge) marktprijzen (buy-to-let). Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen. Deze groep die achter het net vist op de koopmarkt, moet vervolgens een woning gaan huren. Door hoge huren op de particuliere huurmarkt, kunnen deze startende huishoudens vervolgens niet sparen om een koopwoning te financieren. Gezien het rendement dat behaald kan worden met verhuur, krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde. Hierdoor kunnen beleggers een hogere financiering krijgen, dan kopers die zelf in de woning willen gaan wonen. Dit leidt ook weer tot verdere prijsstijgingen, waardoor meer woningen uit het betaalbare en middensegment verdwijnen. Kortom, er is sprake van een dubbel effect: door de jaren heen is de groep potentiële kopers groter geworden, terwijl het aanbod in dit segment door prijsstijgingen is afgenomen.
1.2	<u>Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar</u>
	Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar voor potentiële eigenaar-bewoners Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders. In 2017 werd nog 10% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners aangeschaft door investeerders. Dit is 2020 al gestegen naar 13%. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen. Vooral de laatste jaren tussen 2017 en 2020 laten een stijging zien van het aandeel woningen van eigenaar-bewoners dat gekocht wordt door investeerders. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan een ton hoger dan de NHG-Grens. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

1.3	<u>Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad voorkomt een waterbedeffect voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden</u>
	De noodzaak voor een opkoopregeling zit nu vooral in de wijken waar het betaalbare koopsegment onder druk staat, waar de afgelopen jaren een toename was van het aandeel private verhuur of waar wordt verwacht dat het betaalbare koopsegment of de leefbaarheid mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat in elke wijk, behalve in Vleuten/De Meern, schaarste in het betaalbare en middeldure koopsegment heerst. In de wijk Vleuten De Meern is het aandeel eigenaar-bewoners het grootst (71 procent) en zijn relatief weinig particuliere investeerders actief. Echter door deze wijk als enige wijk in Utrecht uit te sluiten voor opkoopbescherming, kan hier een waterbedeffect optreden. Het voorstel houdt daarom in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in heel Utrecht. Een beperkte invoering zou kunnen leiden tot een verdere concentratie van de vraag van investeerders in buurten waar geen opkoopbescherming geldt. Dit zou het verdringingsprobleem (van koopstarters en middeninkomens door investeerders) alleen verplaatsen en niet oplossen. Daarnaast is het denkbaar dat opkoopbescherming een prijsdrukkend effect heeft, omdat koopstarters en middeninkomens vaak minder te besteden hebben dan investeerders. Verkopers in gebieden waar opkoopbescherming geldt, zouden dan de waarde van hun woning minder sterk zien toenemen. Verkopers in gebieden waar geen opkoopbescherming geldt, zouden juist een waardestijging tegemoet kunnen zien. Brede invoering van opkoopbescherming kan voorkomen dat sommige verkopers last krijgen van deze maatregel terwijl andere er juist van profiteren.
1.4	<u>Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters</u>
	Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. Om die reden is via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? • Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster) • Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster). Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) • De WOZ- methode[1] zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie? • Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,- • Transacties koopstarters: € 366.250,-

[1] Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld is in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.

	• Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%) • 60% -WOZ-methode: € 440.000 (WOZ) • Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%). Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur op tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur). Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Daarnaast moet ondubbelzinnig kunnen worden vastgesteld dat op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden deze woning wel of niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt en de prijs ook niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan. Met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. Omdat de WOZ-waarde een jaar 'achter 'loopt, komt de koopprijs die met deze WOZ waarde wordt beschermd zo'n 15 tot 20% hoger uit. Een woning met een WOZ-waarde van € 440.000,-, komt op een koopprijs van ruim 5 ton uit. Daarmee wordt ook het waterbedeffect in het hogere segment gedempt. Een uitwerking van de onderbouwing voor deze prijsgrens is opgenomen in de toelichting bij de verordening.
1.5	<u>De gekozen indexatiemethode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt</u>
	De indexatie van de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen) Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd. Jaarlijks zijn de WOZ-waarden in het jaar daaropvolgend in de maand maart bekend. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers over de WOZ-waarde stellen wij voor de indexatie per 1 juli te laten plaatsvinden. Uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (maart 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.
1.6	<u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u>
	In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuur relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.
1.7	<u>Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.</u>
	Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden.

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

	Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.
1.8	Het verlagen van het percentage te verloten woningen vergroot de kans op een woning op basis van wachttijd
	In de regionale versie van de huisvestingsverordening is afgesproken dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod verloot mag worden. Bij de evaluatie van de huisvestingsverordening is motie 2021/238 aangenomen waarin hert college wordt opgedragen om het percentage loten voor de gemeente Utrecht terug te brengen naar maximaal 10%. Bij loten doet de inschrijftijd er niet toe en heeft iedereen evenveel kans op de woning, hierdoor krijgen vooral starters een betere kans op een woning aangezien zij vaak nog geen lange wachttijd hebben opgebouwd. Door het aandeel loten te verlagen worden meer woningen op basis van wachttijd verdeeld waardoor mensen die langer staan ingeschreven een grotere kans hebben op een woning en dus de wachttijd wordt beloond. De wijziging is regionaal afgestemd aangezien Utrecht de enige gemeente is die voor 10% heeft gekozen.
1.10	Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in paragraaf 3.1 is nodig om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter uit te kunnen voeren
	Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook wat technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities. Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking. Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt. Tot slot vervalt de toelichting. De reden hiervoor is dat een toelichting bij een verordening niet door de raad wordt vastgesteld. Er wordt een nieuwe toelichting separaat ter informatie aangeboden in de bijlage bij het raadsbesluit. Deze toelichting wordt ook op overheid.nl gepubliceerd.

Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	De prijsgrens van de opkoopbescherming is lager dan de prijsgrens bij de zelfbewoningsplichtnieuwbouw.
	Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden

	verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaren worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening. Echter de Minister dient uiterlijk elke vijf jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7 (Huisvestingswet 2014) Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht. De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters. In het Actieplan Betaalbare koop is een verhoging van de prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht nieuwbouw tot 2 maal de NHG norm opgenomen Hier is gekozen voor een hogere grens, zodat ook doorstromers uit betaalbare woningen nog een woning kunnen vinden in het duurdere segment. Deze doorstromers laten dan weer een betaalbare woning achter voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Bovendien zijn bij het maken van afspraken voor nieuwbouw meer mogelijkheden om afspraken te maken over onder andere de maximale hoogte van de grens voor zelfbewoningsplicht. De Huisvestingswet biedt alleen ruimte om goedkope en middeldure woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voor de gemeente Utrecht hebben wij via de 4 denklijnen de prijs grens van een WOZ waarde van € 440.000,-- goed onderbouwd een hogere grens is onvoldoende goed te onderbouwen en houdt vermoedelijk niet stand bij bezwaar en beroep In hoeverre de afspraken die wij nu in anterieure overeenkomsten maken over zelfbewoningsplicht nog aanpassing behoeven gaan wij nader uitzoeken (samen met de gemeente Amsterdam en Den Haag). Hier in nemen wij ook de vraag in mee hoe in deze kwestie het publiek recht zich verhoudt tot het privaatrecht.
1.2	<u>Een stadsbrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.</u>
	De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat stadsbrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. De gemeenten van de G5 gemeenten gaan hier verschillend mee om. Amsterdam en Den Haag voeren een stadsbrede regeling in, Eindhoven voert de regeling in voor 75% van de stad en Rotterdam wijst een aantal wijken aan. Wij hebben voor alle wijken een onderbouwing gegeven voor invoering van de opkoopbescherming. Op deze wijze hebben wij onderbouwd waarom de opkoopregeling voor heel Utrecht moet gelden. In de toelichting bij de verordening wordt de onderbouwing per gebied opgenomen.
1.3	<u>De opkoopbescherming kan een belemmering vormen voor de gewenste uitbreiding van de voorraad kleine en onzelfstandige wooneenheden.</u>
	Opkoopbescherming zal ertoe leiden dat er minder bestaande woningen beschikbaar komen voor splitsing en verkamering. Met de opkoopbescherming is het vier jaar niet mogelijk een aangekocht pand te verhuren. Voor bestaande eigenaren blijft de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen wel aanwezig. Voor splitsen zien we geen tot weinig overlap, aangezien de eis voor splitsen minimaal 140m2 vloeroppervlakte is en die woningen (grotendeels) boven de opkoopgrens liggen. Voor omzetten is er wel een overlap. Gekeken naar de omzettingen in 2019 en 2018 zou iets minder dan de helft niet meer vergund kunnen worden in de nieuwe situatie. Onbekend is welk deel van de vergunningsaanvragen afkomstig was van een nieuwe eigenaar.

	Woningdelen en hospitaverhuur zijn overigens wel toegestaan als de eigenaar zelf in de woning woont. Op de gehele voorraad lijkt het effect niet groot en is de verwachting hier geen aanvullende regels of uitzonderingen voor op te nemen. Bovendien stellen wij in dit voorstel voor om lichtere vergunning in te stellen voor het omzetten van woonruimte ten behoeve van het huisvesten van drie personen. Daarnaast zullen we de regeling op dit punt monitoren en de bevindingen bij de evaluatie terugkoppelen naar uw raad.
1.4	<u>De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied</u>
	De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.
1.5	<u>Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.</u>
	Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit betekent dat er herprioritering moet plaatsvinden binnen bestaande middelen voor handhaving. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar onderzoeken wij een aantal scenario's voor meer actieve handhaving vanaf 2023. Deze scenario's zijn ook afhankelijk van de beschikbare middelen. De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.
Beslispunt	
2	Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door: - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen
Argument	
2.1	<u>Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagd de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden</u>
	Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming). De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen: • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving)

	• Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen. De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd. Bij het aanpassen van de beleidsregels onderzoeken we in hoe de lichtere vergunning voor verhuur aan 3 personen zich verhoudt tot het verbouwen van een woning tot 2 zelfstandige woonruimten.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	<u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u>
	Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid. .Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning
Beslispunt	
3	De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 Legesverordening gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming’ vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet
3.1	<u>Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.</u>

	Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3). In de Huisvestingsverordening zijn voor Utrecht nog twee vormen van het in gebruik geven van woonruimte vastgesteld waarvoor een vergunning wordt verleend (artikel 3.4.4.) Het legestarief bedraagt €363,65 en is, conform het uitgangspunt in de Nota Lokale heffingen, kostendekkend.
Beslispunt	
4	Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden
Argumenten	
4.1	<u>Door onverwijlde inwerkingtreding treedt de beoogde bescherming van de opkoopbescherming meteen in werking</u>
	Als de opkoopregeling 5 weken na het raadsbesluit in gaat, betekent dat meer tijd voor marktpartijen om te anticiperen op de nieuwe regeling. De Verordening Raadgevend Referendum biedt de mogelijkheid om het raadsbesluit direct te laten ingaan én ook de mogelijkheid open te houden om over het raadbesluit een raadgevend referendum te houden. Hierdoor kunnen de nadelige effecten zoals concurrentie en prijsopdrijving door beleggers ten opzichte van eigenaar bewoners zo snel mogelijk worden tegen gegaan.
Kanttekeningen/Risico’s	
4.1	<u>De opkoopbescherming blijft in werking ook na een toegelaten inleidend en/of definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum</u>
	De opkoopbescherming blijft in werking ook als een inleidend en definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum over een raadsbesluit is toegelaten. Op het moment dat een raadgevend referendum uiteindelijk heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing moet zo spoedig mogelijk worden beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit. Wij vinden het van groot belang is dat beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens zo snel mogelijk wordt verbeterd. En door deze onverwijlde inwerkingtreding blijft een raadgevend referendum nog steeds mogelijk.

Financiën

Aan de invoering en uitvoering van opkoopbescherming zijn incidentele en structurele kosten verbonden.

De incidentele middelen – implementatiekosten - worden gedekt uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. De middelen uit deze voorziening kunnen op basis van onze huisvestingsverordening alleen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. We zetten een systeem op waarmee we risico gestuurd kunnen gaan handhaven. De hiervoor benodigde incidentele financiën schatten in op circa 70.000,-. Dit is inclusief de kosten voor het passief handhaven (reageren op meldingen) tijdens het opzetten van het systeem in de eerste maanden.

De opkoopbescherming doet eveneens een structureel beroep op het onderdeel Vergunningen, toezicht en handhaving. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. We verwachten vanaf juli ook de controle op de vergunningaanvragen op te pakken. Voor 2022 zullen we de kosten (€35.000,--) eveneens dekken uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. In de periode 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Op basis van deze monitoring en de mogelijkheden van het opgezette systeem voor risicogestuurde handhaving zullen we de kosten/ scenario's voor handhaving in beeld brengen. Voor de structurele dekking voor actieve handhaving vanaf 2023 en verder zullen we prioriteren binnen de beschikbare handhavingsmiddelen voor het beschermen woningvoorraad.
Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Vervolg

Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht wordt gepubliceerd en treedt in werking na het raadsbesluit. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

Na inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

In aanloop naar de nieuwe verordening 1 juli 2023 wordt de huisvestingsverordening (inclusief het nieuwe onderdeel opkoopbescherming) gemonitord en wordt de raad hierover geïnformeerd. Ook wordt het onderdeel opkoopbescherming gemonitord en geëvalueerd bij de reguliere twee jaarlijkse evaluatie. Bij een positieve evaluatie kan de regeling worden verlengd, in principe tot de einddatum van de landelijke regeling. De landelijke regeling is een doorlopende regeling, maar wordt iedere 5 jaar geëvalueerd.

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

De huidige Participatie- en inspraakverordening geeft aan dat inspraak alleen nodig is als de wet dat voorschrijft of als specifieke overwegingen hiertoe aanleiding geven.
Inspraak is volgens de Huisvestingswet niet verplicht.
Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstafel. Ook is er in het onderzoek van Het Kadaster gekeken naar een mogelijk waterbedeffect van een Utrechtse opkoopregeling in omliggende regiogemeenten.
Verder is de voorbereiding van deze wijziging besproken met verschillende belanghebbende partijen, waaronder de IVBN, Neprom, het Huurteam, Brecheisen Makelaars en de Kopgroep Stadsakkoord.
De input uit deze gesprekken is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.
Dit besluit is referendabel, de mogelijkheid bestaat om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl. en worden de wijzigingen doorgevoerd in de geconsolideerde huisvestingsverordening op www.overheid.nl/decentrale regelgeving.
De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (opkoop en wijziging voorraad)
- Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

Bijlagen informatief

- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)
- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden
- Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx
- Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultancy

Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)

Algemeen

1. Inleiding

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014[1] in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen waarmee in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment worden beschermd tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door zo'n omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan op grond van het nieuwe hoofdstuk 7 van de wet een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in te verhuren woonruimte alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt in de wet aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat paragraaf 3 opgenomen gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij te veel woningen worden onttrokken aan de toch al uiterst schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom stellen zij voor om voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming in te voeren door een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening op te nemen met een stelsel van opkoopbescherming.

Hierna komen in dit algemene deel van de toelichting de volgende onderwerpen aan de orde:

2. aanleiding,
3. keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten,
4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur,
5. hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming,
6. beslistermijn en 'silencio positivo',
7. handhaving,
8. duur van het stelsel en aanpassingen.

2. Aanleiding

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9%. Hierdoor zijn woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. In ditzelfde middensegment zijn ook investeerders actief: kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren voor (vaak hoge) marktprijzen (buy-to-let). Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen. Deze groep die achter het net vist op de koopmarkt, moet vervolgens een woning gaan huren. Door hoge huren op de particuliere huurmarkt, kunnen deze startende huishoudens vervolgens niet sparen om een koopwoning te financieren. Gezien het rendement dat behaald kan worden met verhuur, krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde. Hierdoor kunnen beleggers een hogere financiering krijgen, dan kopers die zelf in de woning willen gaan wonen. Dit leidt ook weer tot verdere prijsstijgingen, waardoor meer woningen uit het betaalbare en middensegment verdwijnen. Kortom, er is

---

[1] Hierna: 'de wet'.

sprake van een dubbel effect: door de jaren heen is de groep potentiële kopers groter geworden, terwijl het aanbod in dit segment door prijsstijgingen is afgenomen.
Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aantal koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is het aantal transacties groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. Sinds het einde van de crisis is in Utrecht het aandeel koopstarters in alle wijken van de stad afgenomen van gemiddeld 46 procent in 2013 naar 31 procent in 2019 volgens onderzoek uit het Kadaster. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen.

De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht
In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. In totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan €100.000,-- hoger dan de NHG-Grens.
In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.

3. Keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten

- *Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest*

In de wijken Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest lijkt het verband tussen een afname van aankopen door koopstarters en een toename van aankopen door private verhuurders het sterkst. In Leidsche Rijn daalde het aandeel van koopstarters in de periode 2013-2019 met 7%, terwijl het aandeel private verhuurders met 11% steeg. In Zuid was dit respectievelijk -11 en +5%. Zuidwest is echter de opvallende uitschieter: hier nam het aandeel koopstarters met 22% af, terwijl het aandeel private verhuur met 19% toenam. Het onderzoek van het kadaster laat vooral zien dat de wijken Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest de afgelopen jaren het meest te maken hebben gehad met een stijging van particuliere verhuurders en een daling van starters.
Verder laat het tweede onderzoek van het Kadaster, dat inzicht geeft in de afgelopen drie jaar tussen 2018 en 2021, vooral zien dat het aantal woningen dat is opgekocht van

eigenaar-bewoners door investeerders fors is gestegen. Het is daarom voor deze drie gebieden uiterst noodzakelijk dat een opkoopbescherming in werking zal treden om te voorkomen dat het aandeel particuliere verhuurders nog verder stijgt en het aandeel starters en eigenaar-bewoners daalt.

- *West*

In de wijk West hebben kleine private verhuurders daarnaast minstens tien procent van de woningen in het hun bezit. Tussen 2009 en 2013 was slechts 10 procent van alle transacties van private verhuurders. In de periode 2014-2019 was dit aantal al gestegen naar 14 procent van alle transacties. Tegelijkertijd was er diezelfde periode respectievelijk een daling van 52 procent naar 47 procent waarneembaar van het aantal transacties van starters. Wat hier opvalt is dat er sprake was van een toename van het aandeel transacties van private huurders en een afname van het aantal starters die een woning betrekt. Het tweede onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat het aantal woningen dat wordt opgekocht van eigenaar-bewoners door investeerders sinds 2013 ruim verdubbeld is in 2020. Verder heeft de wijk al een laag aandeel sociale huur waar mensen betaalbaar kunnen wonen en ongeveer de helft van alle woningen zijn koopwoningen. De invoering van een opkoopbescherming in West is daarom noodzakelijk om te voorkomen dat het aandeel betaalbare koopwoningen verder wordt opgekocht.

- *Overvecht*

In de wijk Overvecht is er een hoog percentage sociale huur, namelijk 65 procent van de woningen is in het bezit van woningbouwcorporaties. Het percentage eigenaar-bewoners is maar 21%. Wat het laagste aantal is vergeleken met de hele stad. Daarnaast zijn ook de transactieprijzen van de woningen gemiddeld lager. De gemiddelde transactieprijs was in 2020 €279.443 (Monitor Wonen Utrecht). Desondanks is ook hier de gemiddelde transactieprijs de afgelopen jaren gestegen met ruim zestigduizend euro. In Overvecht wonen ook de meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum. Het onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat in de afgelopen jaren tussen 2018 en 2020 het aandeel starters en doorstromers in Overvecht is gedaald terwijl het aandeel particuliere investeerders en mensen die een tweede woning kopen is gestegen. Het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners is ook hier ruim gestegen. Het laat zien dat vooral deze goedkope woningen in Overvecht steeds aantrekkelijker worden om in te investeren. Om te voorkomen dat het lage aandeel eigenaar-bewoners in de wijk verder afneemt het aandeel betaalbare koop duurder wordt, en de leefbaarheid verslechtert is het van belang dat tijdig wordt ingegrepen en de opkoopbescherming ook wordt toegepast in wijken zoals Overvecht waar de woningen nog relatief betaalbaar zijn.

- *Noordwest*

De wijk Noordwest telt ook een hoog percentage sociale huur (33%) vergeleken met de andere wijken. Het onderzoek van het Kadaster laat zien dat ook hier het aandeel starters met ruim 13% is gedaald in een periode van 10 jaar, terwijl het aandeel private huur juist is gestegen. De afgelopen drie jaar hebben juist aangetoond dat Noordwest het hoogste aantal transacties van koopstarters heeft. Maar ook dit hoge aandeel koopstarters is de afgelopen drie jaar gedaald. Dat geldt ook voor het aantal doorstromers, terwijl het aantal particuliere verhuurders ongeveer gelijk bleef en het aandeel mensen dat een tweede woning koopt juist is gestegen. Het tweede onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat het aandeel woningen dat gekocht is door investeerders van eigenaar-bewoners is gestegen de afgelopen jaren. Dit houdt in dat er meer woningen van de eigenaar-bewoners in handen zijn

gekomen van investeerders. Om te voorkomen dat het aandeel koopstarters nog verder daalt, of een waterbedeffect op zal treden door de invoering van de wet in andere wijken en het aandeel particuliere verhuur groeit is het ook noodzakelijk dat hier een opkoopbescherming wordt toegepast.

- *Noordoost en Oost*

In de wijk Noordoost en Oost zijn volgens het onderzoek door het Kadaster ook het aandeel starters fors gedaald terwijl het aandeel particuliere verhuurders juist is gestegen. Ook de afgelopen drie jaren tonen aan dat het aandeel starters, maar ook doorstromers geleidelijk afneemt. Na Vleuten- De Meern telt Noordoost het meeste aantal eigenaar-bewoners. Noordoost heeft vrijwel dezelfde woningvoorraad als Leidsche rijn, een gebied dat de afgelopen xx jaar nog veel meer te maken heeft gehad met buy- to-let investeerders. Het tweede onderzoek van het Kadaster laat verder zien dat in zowel Noordoost als in Oost het aandeel investeerders dat woningen opkoopt van eigenaar-bewoners ook fors is gestegen in de periode 2018 tot 2020. Om te voorkomen dat in Noordoost en Oost het aandeel starters nog verder afneemt, zoals in Leidsche Rijn, is het noodzakelijk om ook hier een opkoopbescherming toe te passen.

- *Binnenstad*

Vergeleken met de rest van de stad is de binnenstad een uniek gebied. Dit gebied telt het meeste aandeel particuliere verhuur (33%) op dit moment. Vooral kleine verhuurders vormen de grootste groep. Daarnaast telt het ook het hoogste percentage mensen met een tweede woning vergeleken met de rest van de stad (6%). Na Overvecht is het aandeel eigenaar-bewoners hier het kleinst (30%). Echter laat het tweede onderzoek van het kadaster zien dat het aantal woningen dat is opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners hier vanaf 2013 is gestegen van 11% naar 28% in 2020. Hierdoor is ook het aandeel investeerders door ruim gestegen. Om te voorkomen dat in dit gebied het aandeel particuliere verhuur nog verder stijgt, en het kleine aandeel eigenaar-bewoners wordt beschermd is het juist hier noodzakelijk om een opkoopbescherming toe te passen. Volgens de Woonvisie willen in dit gebied namelijk ook het aandeel betaalbare koop stimuleren. Het wordt daarom als niet wenselijk beschouwd om het hoge aandeel particuliere verhuur in de binnenstad verder te laten toenemen

- *Vleuten- De Meern*

Het onderzoek van het Kadaster en de Woonmonitor tonen aan dat het aandeel eigenaar-bewoners in de wijk het grootste is in vergelijking tot andere wijken. 71 procent van alle woningen is in het bezit van een eigenaar-bewoner. Het niet invoeren van een opkoopbescherming in Vleuten- De Meern zou ervoor kunnen zorgen dat de gehele druk van buy to let hier naartoe zou verschuiven. Door het waterbedeffect zou de opkoop van woningen in Vleuten- De Meern kunnen toenemen. Hoewel het aandeel buy to let hier momenteel nog laag is vergeleken met de rest van de stad, is al wel op te merken dat het aantal woningen dat wordt opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners verdubbeld sinds 2013. Dit toont aan dat er zelfs hier sprake is van een relatief ruime stijging. De potentie om nog verder te stijgen is daarom reëel. Om hier voortijdig te anticiperen op een mogelijke verdere toename is het daarom noodzakelijk om ook in Vleuten en De-Meern de opkoopbescherming in te voeren.

4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur

Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan ‘goedkope en middeldure koopwoningen’. Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koop. Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan dan rekening gehouden kan worden met de lokale woningmarkt. Er is gekozen voor een objectieve methodiek voor het vaststellen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Utrecht. Om die reden is er via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning?
- Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage : onderzoek Het Kadaster)
- Investeringsbereidheid beleggers: Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage onderzoek Fakton)
- De WOZ- methode (60% methode) zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie?
- Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage onderzoek Fakton)

Bovenstaande argumentatielijnen/onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk:
namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,-
- Transacties koopstarters: € 366.250,-
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%)
- WOZ-methode: € 440.000 (WOZ)
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).

Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur).

Van de bovenstaande invalshoeken verdient de WOZ-methode de voorkeur.
Daarvoor zijn twee redenen. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, ondubbelzinnig kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden; dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan; met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn; bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.

De 60% WOZ-methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZ-waarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt €440.000, - (middeldure prijsgrens). Daarmee wordt 60% van de woningen in eigendom van mensen die er zelf in wonen beschermd tegen de opkoop door beleggers. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij:

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
WOZ	293.000	365.000	440.000	558.000	9.164.100
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

Op basis van woningtelling 1 januari 2021, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2020 (belastingjaar 2021)

De geïndexeerde prijsgrens wordt jaarlijks door het college bekend gemaakt op overheid.nl. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen geconsolideerde toelichting bij de Huisvestingsverordening.

5. Hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming

Allereerst moeten de gebieden worden aangewezen waar het stelsel geldt, alsmede de prijsgrens opkoopbescherming die als grens geldt voor wat nog (goedkope of) middeldure) woonruimte[3] is (art.3.4.2).

Vervolgens moet worden bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die aldus zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van B&W ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Dit verbod mag volgens de wet slechts voor de eerste vier jaren gelden nadat het huis is verkocht (art 3.4.4 juncto 41 eerste lid Huisvestingswet). De aanvraag om vergunning wordt ingediend via een door B&W beschikbaar gesteld formulier, dat mag klassiek-schriftelijk mag worden ingediend, maar het moet volgens de wet ook via het internet kunnen (art. 3.4.6).

Artikel 3.4.7 bepaalt welke gegevens de aanvrager dient te verstrekken bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming.

Artikel 41, derde lid, van de wet bepaalt dat de vergunning in sommige gevallen *moet* worden verleend; die gevallen worden genoemd in artikel 3.4.5 van de verordening.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (art. 3.4.8).

De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat ze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend (art. 3.4.9) of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Bij overtredingen kan een bestuurlijke boete worden opgelegd (art. 4.4).

6. Beslistermijn en 'silencio positivo'

De termijn waarbinnen B&W moeten beslissen op aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid met zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn als een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan is het *silencio-positivostelsel* (§ 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) van toepassing, aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet, wat erop

---

[3] De wet spreekt slechts op enkele plaatsen over 'woning', doorgaans over 'woonruimte'; zo ook onze Huisvestingsverordening. In dit voorstel en de toelichting is aangesloten bij het wettelijke woordgebruik.

neerkomt dat de aanvraag is ingewilligd als B&W niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt ‘opgeschort’, verlengd dus, als B&W de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is dan gelijk aan de antwoordtermijn die B&W hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (art. 4:13 Awb).

7. Handhaving

Toezicht en handhaving zijn erop gericht om het buy-to-let principe te bestrijden en om ervoor te zorgen dat woningen weer worden toegevoegd aan het koopsegment.
Bij een overtreding van het verbod zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet opkoopbescherming kan de gemeente bestuursrechtelijk handhavend optreden door het opleggen van een last onder dwangsom. Opname van dit verbod in de huisvestingsverordening maakt het mogelijk om ook een bestuurlijke boete op te leggen. Hoe de gemeente invulling geeft aan toezicht en handhaving op het domein huisvesting staat beschreven in de Handhavingstrategie Huisvesting 2018 gemeente Utrecht

8. Duur van het stelsel en aanpassingen

Het hoofdstuk in de Huisvestingswet over opkoopbescherming heet ‘7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming’. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van BZK worden geëvalueerd. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.
Overigens geldt op grond van artikel 4 van de wet een Huisvestingsverordening maar voor maximaal vier jaar, dus de raad zal elke vier jaar opnieuw een verordening (met al dan niet bepalingen over opkoopbescherming) moeten vaststellen. De prijsgrens opkoopbescherming zal jaarlijks door het college van burgemeester en Wethouders volgens de 60%methode worden vastgesteld.

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
Gelet op artikel 4 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat:

- in de hoofdstukken 1 en 2 van de Huisvestingsverordening enkele wijzigingen wenselijk zijn, onder meer ten aanzien van het maximale percentage woningen dat via loting mag worden toegewezen;
- een aantal aanpassingen nodig is in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter te kunnen uitvoeren;
- de Huisvestingswet het sinds 1 januari 2022 mogelijk maakt in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen voor opkoopbescherming;
- met deze opkoopbescherming koopwoningzoekenden meer kans hebben op het vinden van een betaalbare koopwoning;
- gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Utrecht en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving het wenselijk is de opkoopbescherming ook in de Utrechtse Huisvestingsverordening op te nemen;

Besluit:

I. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen wordt als volgt gewijzigd:
   a. Bij het onderdeel “eigen toegang” vervalt het zinsdeel “en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer”.
   b. Het onderdeel “woningvorming” komt te luiden:
   Woningvorming: Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.

B. In het eerste lid onder a. van artikel 2.6.3a Lotingmodel wordt 20% vervangen door 10% en de woorden “in een gemeente” vervallen.

C. Artikel 3.1.2 Vergunningplicht wordt als volgt gewijzigd:
   a. voor de woorden “Het is verboden” wordt een 1. ingevoegd.
   b. er worden een tweede, derde en vierde lid aan het artikel toegevoegd, die luiden:

2. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.
3. Van het verbod uit het eerste lid onder a. zijn vrijgesteld: onttrekkingen van woonruimten door toegelaten instellingen, indien die woonruimten zijn benoemd in bijlage 2 van de geldende prestatieafspraken.
4. Van het verbod uit het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld:

a. situaties die voor 1 mei 1975 zijn ontstaan en sindsdien onafgebroken zijn voortgezet; of:

b. situaties waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders afdoende is aangetoond:

1) dat zij sinds hun ontstaan onafgebroken zijn voortgezet of dat zij onder de toen geldende verordening legaal waren of daarna door wijziging van de prijsgrens in de verordening legaal zijn geworden;

3) en sindsdien niet wezenlijk zijn geïntensiveerd.

D. Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.4 toegevoegd, luidende:

Paragraaf 3.4

Opkoopbescherming

Artikel 3.4.1 **Definities**

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.4.2 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimten onder de opkoopbescherming vallen;
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;

- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;
- Zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur (laag) en middelduur zich bevinden.

Artikel 3.4.2 **Beschermde woonruimte**

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
    - Binnenstad
    - Leidsche Rijn
    - Noordoost,
    - Noordwest
    - Oost
    - Overvecht
    - Zuid
    - Vleuten-De Meern
    - West
    - Zuidwest
b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 440.000);
c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:

1°. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,

2°. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of

3°. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.4.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

Artikel 3.4.4 **Verhuurvergunning opkoopbescherming**

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.4.5 **Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de volgende situaties:

a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;

2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
   a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
   b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.4.6 **Aanvragen vergunning**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.4.7 **Te verstrekken gegevens**

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
    b. het adres van de woonruimte;
    c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.4.8 **Weigeringsgronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien:

a. niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
b. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.9 **Intrekkingsgronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

E. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:
In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na "artikel 3.3.3, eerste tweede en vierde lid" ingevoegd "en artikel 3.4.4".

F. 'BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING' vervalt.

G. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 3.4.4 jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
Niet bedrijfsmatig		7.500	18.500	18.500	18.500
Bedrijfsmatig		12.500	18.500	18.500	18.500

II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>,

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,

Merel van Hall

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2019;
Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;
Besluit vast te stellen de volgende
Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

WONINGMARKT REGIO UTRECHT



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE
Paragraaf 2.1	Werkingsgebied
Paragraaf 2.2	Huisvestingsvergunning
Paragraaf 2.3	Inschrijving woningzoekenden

Paragraaf 2.4	Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens
Paragraaf 2.4a	Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens
Paragraaf 2.5	Urgentie
Paragraaf 2.6	Systeem voor de verdeling van woonruimte
HOOFDSTUK 3	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD
Paragraaf 3.1	Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
Paragraaf 3.2	Vergunning voor kadastrale splitsing
HOOFDSTUK 4	SLOTBEPALINGEN
BIJLAGE 2	TABEL BESTUURLIJKE BOETE
BIJLAGE 3	FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1Begripsbepalingen

-	Aanbodmodel:	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
	Aanvangshuur:	De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
-	Advertentiemedium:	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
-	Aftoppingsgrens:	Zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Bed & Breakfast	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.

-	Bemiddeling:	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.

-	Bereidverklaring:	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
-	Burgemeester en wethouders:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
-	Doorstromer:	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.
-	Echte dienstwoning:	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
-	Eigen toegang:	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. ~~en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.~~
-	Eigenaar:	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
	Gebruiksoppervlakte:	De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.
-	Huishouden:	Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde

		periode samen te wonen.
-	Huisvestingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
-	Huurprijs:	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
-	Huurprijsgrens:	Liberalisatiegrens.

-	Ingezetene:	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
-	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
-	Inkomensgrens van de doelgroep:	De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
	Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:	- Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) - Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
-	Inschrijfduur:	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
-	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.

-	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.

-	Koopprijs:	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald
-	Koopprijsgrens:	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek

		Garantie te krijgen, is € 290.000 per 1 januari 2019.
-	Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
-	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Lokaal woningzoekende:	- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
-	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
-	Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en

		- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
-	Mantelzorg:	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
-	Middenhuurgrens	Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019
-	Onttrekken:	Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
-	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
-	Particuliere vakantieverhuur	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.

-	Platform	Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.

-	Rekenhuur:	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

-	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
-	Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
-	Starter:	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
-	Statushouder:	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000.
-	Student:	Woningzoekende die een voltijdsdopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
-	Studentenwoning:	Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m2, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
-	Toeristische verhuur	In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen
-	Toewijzingssysteem:	Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.

-	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

-	Wet:	Huisvestingswet 2014
-	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
-	Woningmarktregio:	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
-	Woningruil:	Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.

-	Woningtype:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: • gelijkvloerse woning; • rollatorwoning en • rolstoeltoegankelijke woning. - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon; - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en

		tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven; - eengezinswoning; - appartement - parterre; - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); - bovenwoning; - benedenwoning; - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
-	Woningzoekende:	Huishouden ingeschreven in het woningzoekendenregister.
-	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
-	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

-	Woningvorming:	~~Woonruimte verbouwen tot of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.~~ Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.
-	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
-	Zoekprofiel:	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.
		-

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens.

2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
   b. woonschepen;
   c. ligplaatsen voor woonschepen en
   d. zelfstandige studentenwoningen.
3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4, van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens , met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.

4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel
2. 1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.

2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
   a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
   b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. aan wie de vergunning wordt verleend;
   b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
   c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
   d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
   c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) en
   d. in oplopende volgorde:
      1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en paragraaf 2.4a en
      2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.

2. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

3. Het in lid 1 c genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

4. In afwijking van lid 1 c kan voor huurwoningen met een huurprijs:
    a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
    b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan €38.035 (peildatum 1 januari 2019), mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.

5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onder a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.

2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.

3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
    - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
    - strafbare feiten te plegen.
d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
   a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
   b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
   c. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
   d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
   e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in onderdeel d, opnieuw inschrijft.

2. In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
   a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder en
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.

3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
   a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
   b. door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
   c. geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
   d. het een moeilijk plaatsbare betreft:
   e. die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
   f. ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
   g. gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
   h. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.

4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
   b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent het instellen van een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor de toepassing van de voorrangsregels van paragraaf 2.4a voor woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingssysteem

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen - huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1 (prijspeil 2021):

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.200	€ 633,25
	Drie of meer personen	Tot en met € 32.200	€ 678,66
Vanaf pensioengerechtigde	Eén persoon	Tot en met € 23.650	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.075	€ 633,25
leeftijd	Drie of meer personen	Tot en met € 32.075	€ 678,66

2. De in leden 1 en 5 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.

3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.

4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

2. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers 2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers 3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers 4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers 5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers 6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers 7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers 8 kamers	< 80 m2 > 80 m2	7 of meer 8 of meer	7 of meer 8 of meer

3. Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

4. Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie : 18 tot en met 22 jaar; of 18 tot en met 27 jaar; of 18 tot en met 29 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.

2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.

b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:

1e. lokaal woningzoekende met urgentie

2e. lokaal woningzoekende

3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie

4e. niet – lokaal woningzoekende

c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

3. In afwijking van lid 2 onder b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal

woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.

2. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.4a Voorrangregels toewijzing huurwoningen met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Artikel 2.4a.1

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur; éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019) b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur: éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
2. Burgemeester en wethouders stellen , zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16 , ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1. 4. De inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
    a. op sociale gronden,
    b. op medische gronden,
    c. op mantelzorg gronden,
    d. op volkshuisvestelijke gronden,
    e. op maatschappelijke gronden,
    f. voor statushouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente en
    g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
    a. de woningzoekende is ingezetene;
    b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
    h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 4 sub a opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van lid 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
    a. De voorwaarden, bedoeld in lid 2, zijn niet van toepassing bij een urgentie op maatschappelijke gronden, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem;
    b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, , bedoeld in lid 2e tot en met lid 2h niet van toepassing;
    c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 2a tot en met lid 2b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:

a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver

1◦ het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of

2◦ het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of 3◦ het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft; b. relatiebeëindiging, voor zo ver

1◦ de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond en

2◦ er minimaal één minderjarig kind in het geding is en

3◦ geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien; c. financiële omstandigheden voor zo ver

1◦ een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en

2◦ een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en

3◦ een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en

4◦ de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.

3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
   b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
   c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
   a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
   c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
   d. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
   e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1, onder e.

3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.

2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
   b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie ‘gedupeerde aanbodsysteem’ toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.

b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:

- de aard van de persoonlijke problematiek;
- de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
- de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.

c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.

2. a. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1b, kan alleen worden ingediend in de periode:

□ bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;

□ bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ bij samenleving zonder contract, op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of

□ bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.

c.De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.

3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.

2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.

2. In afwijking van lid 1:
   a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
   b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.

4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
- het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
- het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.

d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.

2. Het bepaalde in lid 1a en 1b is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.

2 Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium.
Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor: a.
woonruimte verdeeld via bemiddeling;

b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
c. standplaatsen voor woonwagens;
d. beheerdersbelang;
e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of
f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens lid 1a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de volgende voorwaarden: □ indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel, □ de voorrangregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en □ zij
hebben gereageerd binnen de zoektermijn.

b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.

c.In afwijking van lid 2 a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is. Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor de verdeelsystematiek.

2 De regels hebben betrekking op: a. Lotingmodel
b. Standplaatsen via woongroepmodel
c. Beheerdersbelang
d. Woongroepen
e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 10~~20~~% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte ~~in een gemeente~~ via het lotingmodel worden verhuurd. b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregel bezettingsnorm, en artikel 2.4.3, voorrangsregel woningtype.

3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:

a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtregeling

a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.

b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:

a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
g. voor lid 3 a. tot en met lid 3 e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.

5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.

b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder lid 5a.

6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.

3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:

a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;

b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;

c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.

b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.

2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.

b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.

c.Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimten bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

~~c.~~ ~~van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen;~~

c.

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

2. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.
3. Van het verbod uit het eerste lid onder a. zijn vrijgesteld: onttrekkingen van woonruimten door toegelaten instellingen, indien die woonruimten zijn benoemd in bijlage 2 van de geldende prestatieafspraken.
4. Van het verbod uit het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld:
   a. situaties die voor 1 mei 1975 zijn ontstaan en sindsdien onafgebroken zijn voortgezet; of:
   b. situaties waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders afdoende is aangetoond:
   1) dat zij sinds hun ontstaan onafgebroken zijn voortgezet of dat zij onder de toen geldende verordening legaal waren of daarna door wijziging van de prijsgrens in de verordening legaal zijn geworden;
   3) en sindsdien niet wezenlijk zijn geïntensiveerd.

~~2.~~

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. naam en adres van de eigenaar;

b. de gronden waarop de aanvraag berust;

c. gegevens over de huidige situatie:

- adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- huur- of koopprijs;
- aantal kamers;
- gebruiksoppervlakte; - staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:

- bestemming;
- bouwtekening/bouwvergunning;
- geluidsisolatieplan of meetrapport
- compensatievoorstel;

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging: - verwachte huur- of koopprijs;

- naam van de toekomstige bewoner(s);
- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;

d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen;

e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere: □ de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en □ normen voor geluidsisolatie.

b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak) (prijspeil 1 juli 2015):

a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;

b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;

c. € 241 voor het samenvoegen en;

d. €120voor het omzetten van woonruimte.

2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c of 1d betaald.

3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere: a. de geldigheidsduur van de vergunning;

b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;

c. het betalen van financiële compensatie;

d. de leefbaarheid;

e. goed verhuurderschap;

f. het voorkomen van overlast, en

g. de omgevingsvergunning.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.9 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen indien

a. Geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.7 lid 1 sub b.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of

d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht, die woonruimten bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte, tenzij het gebouw in eigendom is van een woningcorporatie en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.

2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of
d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere: a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

1. Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    - De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden; ○ een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
    - in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

Paragraaf 3.4 opkoopbescherming

Artikel 3.4.1 Definities

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.4.2 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woningen onder de opkoopbescherming vallen.
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;

- Zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop tot en met middelduur zich bevinden.

Artikel 3.4.2 Beschermde woonruimte

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
   - Binnenstad
   - Leidsche Rijn
   - Noordoost,
   - Noordwest
   - Oost
   - Overvecht
   - Zuid
   - Vleuten-De Meern
   - West
   - Zuidwest

b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 440.000);

c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
   1°. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
   2°. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
   3°. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;

e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.4.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

Artikel 3.4.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.4.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de volgende situaties:
   a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
   b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de

woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;

c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;

2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
   a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
   b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.4.6 Aanvragen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.4.7 Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
   a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
   b. het adres van de woonruimte;
   c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.4.8 Weigeringsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien:

a. niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
b. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.9 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. De huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de huisvestingsregio.

2. Voor de afstemming onder lid 1 wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager, waaronder de inkomensgrens genoemd in artikel 2.4a.1a lid 1 b, af te wijken van deze verordening.

b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voorde overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4.

b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

c.Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.

d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3 eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT is per 1 juli 2019 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT.

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, GEMEENTE UTRECHT.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2019

De griffier, mr. M. van Hall CMC De burgemeester, mr. J.H.C. van Zanen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING: zie afzonderlijke bijlage

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 4.4 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvestingverordeni	Kolom A Boete bij	Kolom B Boete bij	Kolom C Boete bij	Kolom D Boete bij

	ng	**1e overtredin g**	**2e overtredin g**	**3e overtredin g**	**4e overtredin g en verder**
Overtreding I In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 5.000,- € 7.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing zonder vergunning	artikel 3,1.2, artikel 3.2.2. - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 7.500,- €12.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-	 € 18.500,- € 18.500,-
Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of voorschriften	artikel 3.1.7, 3.1.8 artikel 3.2.5 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 1.500,- € 6.250,-	 € 3.000,- € 7.500,-	 € 6.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning.	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Omzetten van zelfstandige	artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig	 € 1.500,-	 € 3.000,-	 € 8.000,-	 € 18.500,-

in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	- bedrijfsmatig	€ 6.250,-	€ 7.500,-	€ 15.000,-	€ 18.500,-
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	€ 150 Bij Overschrijding van 1 of 2 dagen € 150,– per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur.	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX: Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a derde lid Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding X: Niet informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur.	Artikel 23d Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 3.4.4 jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
Niet bedrijfsmatig		7.500	18.500	18.500	18.500
Bedrijfsmatig		12.500			

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Middenhuur
Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, lid 3-4
Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning, lid 4b en 6
Artikel 2.3.2 inschrijvingssysteem
Artikel 2.4a.1 Voorrangregels toewijzing

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens
Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6, bijzondere voorrangsregels:

- □ Bezettingsnorm
- □ Woningtype
- □ Doorstromen en doorschuiven
- □ Bindingsregel
- □ Bijzondere doelgroepen

Urgenten
Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten

Toewijzingssysteem Artikel 2.6.3, lid 2

- □ Lotingmodel
- □ Standplaatsen via woongroepmodel
- □ Beheerdersbelang
- □ Woongroepen □ Bemiddeling

Experimenten
Artikel 4.2

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur vallen beide onder de definitie van toeristische verhuur, maar een belangrijk verschil is dat tijdens het in gebruik geven van de woning voor Bed & Breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur de hoofdbewoner zelf niet aanwezig is. Daarnaast is Bed & Breakfast gedurende het gehele jaar mogelijk, maar wel beperkt tot een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan, max. 50%). Particuliere vakantieverhuur is maximaal 60 nachten per jaar toegestaan en daarbij wordt meestal wel de gehele woning verhuurd.

Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiserenmiddenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.

In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

Middenhuurgrens

Middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.

Dit betekent dat middenhuurwoningen (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 966,15) met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen.

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het actieplan Middenhuur (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Platform

In Hoofdstuk 3 paragraaf 3 zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. In deze regels is uitdrukkelijk een rol weggelegd voor platforms die een ondersteunende rol hebben bij het publiceren van advertenties voor toeristische verhuur. Het is de bedoeling dat deze platforms hun verantwoordelijkheid nemen in de zorg voor een ordelijk en rechtmatig verhuurproces. De definitie sluit aan bij de wettelijke definitie van ‘digitaal platform’ in de Huisvestingswet, maar is breder geformuleerd, omdat ook niet-digitale platforms een ondersteunende rol kunnen hebben in de publicatie van advertenties voor toeristische verhuur.

Toeristische verhuur

De wetgever geeft deze definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart daarmee alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, onder toeristische verhuur. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het verhuren van een woning of van een tweede woning (pied-a-terre) voor tijdelijk

verblijf (short stay) van personen die zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Lid 1. Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A

Lid 4a Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Lid 4a De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 4b

De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt. Doordat prijzen in de vrije sector ook indexeren zal de inkomensgroep die aanspraak maakt op het middenhuursegment ook mee moeten groeien.

De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks aangepast conform de methode zoals deze is vastgesteld in het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid1e Bij het accepteren van een sociale huurwoning kunnen woningzoekenden 75% van hun inschrijftijd behouden (mits de

woningzoekende zich binnen een jaar op nieuw inschrijft bij woningnet). Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Hiermee wordt beoogd dat mensen eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

- Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
- Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
- Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden met huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

Voor middenhuurwoningen is er nu nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. De periode tot 1 januari 2020 benutten wij om afspraken te maken met de ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de voorwaarde waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te kunnen worden gemaakt.

Om die reden gelden de regels in de Huisvestingsverordening voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Lid 5 De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie minimaal moet toewijzen aan de doelgroep, en de mogelijkheid om daar boven te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. Op basis van dit lid kunnen B & W projecten benoemen waar met voorrang aan de lage middeninkomens kan worden toegewezen.

Lid 6 In de regio wordt het percentage van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

Lid 3 Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang.

Lid 4 Woningcorporaties hebben maatwerk nodig ten aanzien van de bezettingsnorm. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De ‘Nultredenwoningen’ is niet geheel vrij van ‘treden’ Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een ‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op ‘kernbewoners’? Met de term ‘bijzonder’ wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekendengelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een ‘kleine gemeenschap’ met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25%

van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.4a. Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Lid 1 In de voorrangsregel is opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten

Lid 2 met dit artikel stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten behoeve van bijzondere doelgroepen over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels.

Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP’ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling. De nadere regels maken burgemeester en wethouders in het lokale beleid in samenspraak met betrokken partijen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan nieturgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
- bij overlast van buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
- bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In sub a van lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan

degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden Lid 1b Relatiebeëindiging
Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie. Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;

- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1c Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf;

- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en

- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en

- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status “urgent” niet geldig is.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).

- een nultredenwoning;

- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden,

worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.

- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is

om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Toelichting Hoofdstuk 3Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

- De gemeente mag in dit hoofdstuk de schaarse woningvoorraad aanwijzen die bescherming behoeft met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het om regelingen die noodzakelijk en geschikt worden geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

- Op basis van de prijsstijgingen op de woningmarkt is per 1 januari 2019 de schaarstegrens die in 2015 is vastgesteld op € 305.000, - (WO-waarde) aangepast aan de werkelijke prijsstijging op de woningmarkt over 2016 (10.8%) en 2017 (11,5%) naar € 376.803. Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente XXX

30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste

In de huidige verordening is om die reden de schaarstegrens als uitgangspunt voor bescherming van de Utrechtse woningvoorraad losgelaten en geldt voor alle woningen in Utrecht dat zij door het vergunningstelsel uit Hoofdstuk 3 van deze verordening worden beschermd tegen bijvoorbeeld

omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen (verplicht voor woningen ouder dan 25 jaar).

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

- Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’.Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

- Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’. Wanneer de woning wordt omgezet in

onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan minder dan drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.

- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is.

Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio’s genoemd. Voor

woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand

oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Bij de volkshuisvestelijke toets wordt getoetst aan gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de woonvisie. Daarbij is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middenhuur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De verordening bevat de verplichting om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets, waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woningen/of woonruimten of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets. . Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de betreffende wijk/buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een algemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Artikel 3.1.6 Compensatie

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin

wordt de financiële compensatiegevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Compensatiebedragen

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een nietwoongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet- woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Voor de bepaling van de hoogte van de compensatieverplichting voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is tot nu toe circa ¼ van de onrendabele top gehanteerd. Dit is bij vaststelling van deze verordening aangepast (zie hieronder). Factoren die de hoogte van de financiële compensatie verder mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;

- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;

- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

De compensatiebedragen zullen jaarlijks, per 1 januari, worden geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het kunnen opleggen van maatwerkvoorschriften is soms noodzakelijk voor panden die al voor de aanscherping van het nieuwe beleid in 2016 zijn

vergund. Deze vergunninghouders hoeven niet te voldoen aan een aantal voorschriften, zoals bijvoorbeeld goed verhuurderschap.

Daar waar de leefbaarheid om extra bescherming vraagt, kunnen burgemeester en wethouders aan deze vergunninghouders alsnog nadere voorschriften opleggen.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op de gehele woningvoorraad, Maar op grond van eerder gemaakte afspraken geldt deze vergunningplicht alleen voor panden die ouder zijn dan 25 jaar. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt, met uitzondering van het onderdeel leefbaarheidstoets. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.3. Toeristische verhuur

In Utrecht is het aantal woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt de laatste jaren fors gegroeid. Inmiddels zijn er in Utrecht zo’n 2000 adressen

actief op het platform Airbnb (goed voor 25-30% van de totale overnachtingssector in Utrecht). Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed & Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en -indien noodzakelijk- ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar bijvoorbeeld ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en tijdelijke verhuur van tweede woningen).

De Huisvestingswet geeft drie -in zwaarte oplopende- instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden:

De registratieplicht, een maximum aantal nachten met meldplicht vooraf en een vergunningplicht.

In deze verordening is gekozen voor het opnemen van een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur en daar bovenop voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring en een maximum aantal te verhuren nachten per jaar. De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat een registratieplicht en een maximumcriterium van 60 nachten voor vakantieverhuur noodzakelijk zijn om de regels te kunnen controleren en uitwassen en negatieve effecten van teveel vakantieverhuur te kunnen voorkomen. Het controleren van dit maximum aantal nachten is echter onmogelijk zonder meldplicht per verhuring. Vandaar dat deze meldplicht ook in de verordening is opgenomen.

Het vaststellen van een vergunningplicht is op dit moment nog niet aan de orde omdat vanwege het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht moeten worden.

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Met de instrumenten op grond van de nieuwe wet Toeristische verhuur kunnen gemeenten regels stellen aan de toeristische verhuur van woningen en deze regels ook beter handhaven.

Zonder die regels kunnen woningen feitelijk door zowel particulieren als professionals onbeperkt gebruikt worden voor verhuur aan toeristen en is toezicht en handhaving in de praktijk lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet wil delen. Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst. Als de gemeente Utrecht grip wil houden op het gebruik van de woningvoorraad is implementatie van de instrumenten uit deze wet in de HVV noodzakelijk.

Omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de regels in deze paragraaf voor alle woningen in de stad te laten gelden.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres.

De wetgever heeft toeristische verhuur breed gedefinieerd als het in een woonruimte bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Dat betekent dat de bepaling van artikel 3.3.2 niet alleen geldt voor particuliere vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook voor Bed & Breakfast en voor het tijdelijk verhuren van een woning , waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. Aan het afgeven van een registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het ‘Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte’ staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per email aan de aanvrager wordt toegezonden.

Het verkrijgen van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van een woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit of het Bestemmingsplan en hierop gebaseerde beleidsregels, kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Zo is bijvoorbeeld in het Beleidskader en de beleidsregels voor tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, via het bestemmingsplan geregeld dat het bieden van tijdelijk verblijf (short stay) in woningen niet is toegestaan, tenzij hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning en een tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Binnen de voorwaarden van dit artikel mag een hoofdbewoner een woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Voorwaarden zijn dat de woonruimte maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd mag worden en dat met ingang van 1 januari 2022 voorafgaand aan elke verhuring, het aantal nachten van die verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier wordt gemeld bij de gemeente.

Voor overige vormen van toeristische verhuur gelden het nachtencriterium en de meldplicht niet.

Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 al besloten tot het vaststellen van een maximum van zestig nachten vakantieverhuur per jaar. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan dit maximum. Om deze reden is besloten om, naast de registratieplicht, voor vakantieverhuur ook een maximumcriterium op te nemen en een meldplicht per verhuring om effectief te kunnen handhaven op dit maximum.

De meldplicht en het maximum aantal nachten verhuur bij particuliere vakantieverhuur, zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor duurzame bewoning en niet gebruikt worden als illegale hotels en dat de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken beschermd kan worden.

Vierde lid

Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de desbetreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 4.4. Hiermee ontstaat een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de gemeente.

Vijfde lid

Op grond van artikel 23g van de Huisvestingswet zijn burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inrichting van een meldsysteem voor vakantieverhuur. Aangezien nu nog niet zeker is wanneer dit meldsysteem beschikbaar en operationeel zal zijn, is in dit lid opgenomen dat burgemeester en wethouders deze ingangsdatum kunnen vaststellen. Aangezien het derde en het vierde lid samenhangen met deze meldplicht, is het logisch dat deze leden ook pas later in werking treden.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Dit verhuurverbod is conform de Richtlijn elektronische handel en conform de dienstenrichtlijn omdat er een dringende reden van algemeen belang is om deze maatregel door te voeren. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen structureel bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Dit heeft impact op de openbare orde en is schadelijk voor de gezondheid. Het verhuurverbod is ook een evenredige en proportionele maatregel. Het gaat hier namelijk om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen.

Het tweede lid maakt het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om een aanwijzing te geven aan een digitaal platform om de aanbieding van een verhuurder die een verbod opgelegd heeft gekregen, ook tijdelijk te blokkeren. Deze aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Artikel 3.4.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Artikel 3.4.2 Beschermde woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als ‘toegelaten instelling’) beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit. Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos ‘aanvragencircus’ voorkomen.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. De zestigprocentmethode waarnaar het artikel verwijst, wordt gedefinieerd in artikel 3.4.1. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen.

Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl. Daarnaast wordt elk jaar het nieuwe bedrag opgenomen in de geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

Artikel 3.4.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 3.4.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in dit lid bedoelde gevallen.

Als ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.4.5 genoemde situaties, maar dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 4.3 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 3.4.5, tweede lid, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de

vergunningsmogelijkheid uit de wet niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

Het vierde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom ze is verleend, is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders (eerste lid onder a en b) dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (derde lid).

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 3.4.6 Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiek-schriftelijk worden ingediend.

Artikel 3.4.7 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.4.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

Artikel 3.4.8 Weigeringsgronden

De ‘bibob-weigering’ (genoemd onder b) ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..

Artikel 3.4.9 Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een ‘bibob-intrekking’ is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

Toelichting Hoofdstuk 4Slotbepalingen

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de

overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs

- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oudvergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

In het kader van de handhaving op de bepalingen van paragraaf 3.3, geeft de wetgever de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van:

- Het verbod om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 23a eerste lid)
- Het verbod om het maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur te overschrijden (artikel 23b eerste lid)
- Het verbod om een woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur (artikel 23 b tweede lid)
- Het verbod voor een platform om een advertentie te publiceren na in kennisstelling door burgemeester en wethouders dat het maximumcriterium van 60 nachten voor die woonruimte bereikt is. (artikel 23b vierde lid). Voor deze overtredingen kan een boete opgelegd worden van maximaal € 8.700,- voor een eerste overtreding en voor de overtreding van artikel 23b eerste lid kan zelf maximaal € € 21.700,- worden opgelegd.

Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

De raad van de gemeente Utrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 41 van de Huisvestingswet 2014, artikel 229 van de Gemeentewet, artikel … van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, en de vigerende Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht;

Overwegende dat het, vanwege de inwerkingtreding van besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (vergunningplicht in het kader van opkoopbescherming), wenselijk is de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht te wijzigen;

Besluit de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

In de tarieventabel, behorend bij de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022, wordt in paragraaf VI Wonen en Monumenten, onder vernummering van artikel 16 t/m 26, een nieuw artikel 16 ingevoegd, dat komt te luiden:

16. Huisvestingswet

16.1 De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet bedragen: €363,65

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2021Q2

Versie 1.0



Colofon

Opdrachtgever(s)	**Gemeente Utrecht**
Auteur(s)	**Lianne Hans, specialist Research bij het Kadaster,** **Jorian Lamberink, specialist Research bij het Kadaster**
Datum	**15 december 2021**
Status	**Definitief**

Inhoud

1 Samenvatting 5

2 Inleiding 7

2.1 Aanleiding 7

2.2 Onderzoeksvragen 7

2.3 Data en definities 8

2.4 Leeswijzer 8

3 Woningtransacties 9

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht 9

3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper 10

4 Buy-to-let 11

5 De ‘Funda-markt’ 12

5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse 12

5.2 Investeerders en koopstarters per wijk 12

6 Woningvoorraad 15

6.1 Aandeel in bezit van investeerders 15

6.2 Woningvoorraad per wijk 15

7 Waterbedeffect 16

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente 16

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht 16

7.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht 18

7.3 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse 19

7.4 Marktsegment buy-to-let 20

7.4.1 Woningtype 20

7.4.2 Bouwjaarklasse 20

7.4.3 Oppervlakteklasse 21

7.5 Verdeling woningvoorraad 21

7.5.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk 21

7.5.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente 22

7.6 Samenvattend ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

8 Bijlage 1: Definities 24

8.1 Woning 24

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris 24

8.3 Investeerder, starter, doorstromer 24

8.4 Type eigendom is een indicatie 25

1 Samenvatting

Dit rapport geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt in de gemeente Utrecht en de woningmarktregio Utrecht. Het beschrijft de omvang van het marktsegment van de investeerders en hoe zij zich verhouden tot andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Hierbij wordt ingezoomd op buy-to-let-aankopen (verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders) en de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld ('Fundamarkt'). Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders op actief zijn. Met name koopstarters kunnen hier last van ondervinden, omdat investeerders veelal dezelfde type woningen kopen als koopstarters. Dit rapport beantwoordt twee algemene onderzoeksvragen, te weten:

1. Hoe is de verhouding tussen investeerders en andere kopers (in het bijzonder koopstarters) op de Utrechtse woningmarkt in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021?
2. Welke prijssegmenten, wijken of omliggende gemeenten lopen kans op een toename van buy-to-let-aankopen wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd in (bepaalde wijken van en/of bepaalde prijsklassen in) de gemeente Utrecht (het "Waterbedeffect")?

Belangrijkste conclusies woningaankopen

- In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Utrecht. De meeste van deze woningen werden verkocht in een transactie waarbij één woning werd verhandeld.
- Koopstarters in de gemeente Utrecht anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting: zij kochten minder in het laatste halfjaar van 2020 en meer in het eerste halfjaar van 2021.
- Er valt in de gemeente Utrecht een duidelijke terugval te zien in het aantal en aandeel woningen gekocht door investeerders in het eerste halfjaar van 2021. De wijziging van de overdrachtsbelasting naar 8% voor investeerders per 1 januari 2021 speelt hierin een rol. Veel investeerders hebben aankopen waar mogelijk in december laten passeren. Dit beeld is vergelijkbaar met de rest van Nederland.

Belangrijkste conclusies buy-to-let

- In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders ongeveer 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen.
- Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4. Investeerders zijn immers vooral geïnteresseerd in appartementen.

Belangrijkste conclusies 'Funda-markt': één-woningaankopen

- Investeerders en koopstarters richten zich met name op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen.
- Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.

Belangrijkste conclusies woningvoorraad

- Het aandeel in bezit van investeerders groeit tussen 2018 en 2021, ook ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procent toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procent afgenomen.
- Hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders in de Binnenstad (35% in 2021).
- In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel woningen in bezit van investeerders de afgelopen jaren fors toe.
- De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. De woningen in bezit van investeerders in deze wijk zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders.

Belangrijkste conclusies waterbedeffect

- Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.
- De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.
- Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod dat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster gevraagd om het tabellenboek dat in juni 2020 is geleverd te actualiseren. De tabellen gaven inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente Utrecht waarbij speciaal ingezoomd wordt op het segment van investeerders. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Omdat het vorige onderzoek breder was opgezet, is na overleg met de gemeente een nieuw tabellenboek opgesteld. Hierin is informatie te vinden over *alle* aankopen en verkopen in de gemeente, het aandeel van investeerders in de totale woningvorraad en over de verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders. Bij deze laatste worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt die ook gekocht hadden kunnen worden door eigenaar-bewoners. De gemeente wil graag meer inzicht in de mate waarin dit gebeurt.

Ook gaf de gemeente Utrecht aan zorgen te hebben over een mogelijk ‘waterbedeffect’. De verwachting is dat bij een bepaalde prijs- en gebiedsafbakening voor de opkoopbescherming het probleem zich verplaatst naar een andere prijsklasse of ander gebied.

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en de relatie tussen investeerders en andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Specifiek gelden de volgende vragen:

1. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente in de periode 2018-2021Q2?
2. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2021Q2? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel per half jaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
3. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
4. En in welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
5. Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per half jaar? Wat is het aandeel koopstarters in deze wijken?
6. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018 en 1 januari 2021 naar type eigenaar?

De gemeente Utrecht wil hiernaast inzicht in de mate waarin een ‘waterbedeffect’ kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken. Het gaat om het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners. Hiervoor gelden de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let per wijk in de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere wijken? Vindt er een verschuiving plaats naar omliggende gemeenten?
2. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen per prijsklasse voor de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere prijsklassen?
3. Wat zijn de kenmerken (type, bouwjaarklasse, oppervlakteklasse) van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners over de periode 2018-2021Q2?
4. Hoe is de verdeling van de woningvoorraad? Welke wijken blijken aantrekkelijk voor investeerders gegeven hun marktaandelen? Verdeling naar:
    a. Woningkenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte)
    b. Type eigenaar

2.3 Data en definities

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

2.4 Leeswijzer

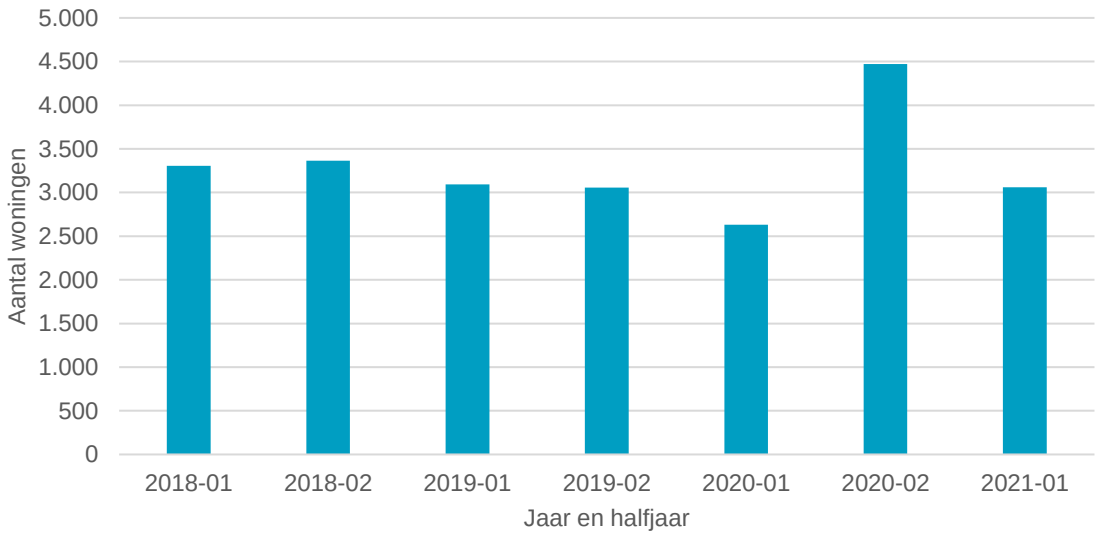
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht. Dus zowel transacties waar één woning wordt verhandeld als die waar meerdere woningen worden verhandeld (mandjes-aankopen). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders: aantallen en aandelen buy-to-let. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de aankopen van investeerders op de ‘Funda-markt’: de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld en waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. In hoofdstuk 6 wordt de woningvoorraad in de gemeente Utrecht beschreven. In hoofdstuk 7 gaan we in op het waterbedeffect dat kan optreden bij invoering van een opkoopbescherming. Hier wordt specifiek ingezoomd op de buy-to-let-markt, gezien dat de markt is waar de opkoopbescherming invloed op heeft. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

3 Woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen (in totaal en door investeerders) in de gemeente Utrecht vanaf 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021[1]. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021.

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: piek in tweede helft 2020

In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 1 is het totaal aantal verkochte woningen per half jaar weergegeven. In het tweede half jaar van 2020 zijn de meeste woningtransacties geregistreerd: bijna 4.500. Daarentegen zijn in het eerste half jaar van 2020 de minste woningtransacties geregistreerd: ruim 2.600. Het jaar 2020 buiten beschouwing latend schommelt het aantal woningtransacties in de gemeente Utrecht rond de 3.200 per jaar.



Figuur 1. Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2021.

[1] Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. Uit analyse weten we dat de aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen uiteindelijk iets lager uitvallen en dat het aantal doorstromers juist iets lager uitvalt.

3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen

In tabel 1 worden alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper voor de periode 2018 tot en met het eerst half jaar van 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

Tabel 1. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht in de periode 2018 t/m het eerste half jaar van 2021 per type koper en type verkoper.

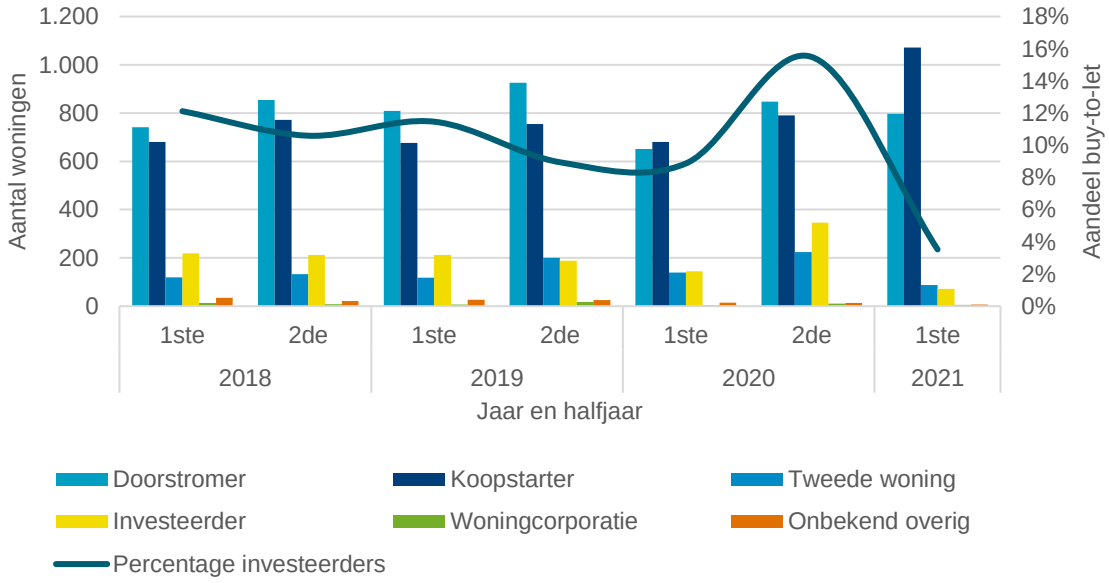
Periode 2018 t/m 2021		Koper						
		Door-stromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder	Woning-corporatie	Overig[3]	Totaal
Verkoper	Eigenaar-bewoner	5.630	5.430	1.020	1.400	70	140	13.680
	Tweede woning	380	540	270	400	10	250	1.840
	Investeerder	380	480	350	2.930	20	570	4.730
	Woning-corporatie	280	510	40	70	100	20	1.010
	Overig[2]	80	30	90	310	30	1.190	1.720
	Totaal	6.750	6.980	1.770	5.100	220	2.180	22.990

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 13.000 woningen (60% van alle verkochte woningen in de gemeente Utrecht) en kochten zij ook zo'n 13.000 woningen (60% van de kopers in de gemeente Utrecht is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Wat opvallend is dat meer koopstarters dan doorstromers een woning hebben gekocht. Koopstarters zijn zelfs de grootste groep kopers in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Met name het eerste half jaar van 2021 zijn koopstarters zeer actief geweest, ze kochten in deze periode maar liefst 1.391 woningen. Dit heeft te maken met de wijziging omtrent de overdrachtsbelasting waardoor koopstarters vanaf januari 2021 vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. Dit is een indicatie dat regulering wel degelijk een effect heeft op de markt. We zien namelijk dat koopstarters anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Opvallend zijn ook de verkopen van woningcorporaties aan investeerders, het gaat hier in totaal om 70 woningen. Dit zijn met name zogeheten 'mandjes-verkopen', verkopen waarbij meerdere objecten in één transactie verhandeld worden.

[2] Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook bijlage 1).

4 Buy-to-let: wetswijziging overdrachtsbelasting speelt een grote rol

Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt om te verhuren. In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders iets minder dan 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. Een oorzaak hiervan ligt in de samenstelling van de woningvoorraad van de stad Utrecht ten opzichte van de G4. Investeerders zijn voornamelijk geïnteresseerd in appartementen en kleine woningen. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4.



Figuur 2. Verkopen van eigenaar bewoners naar type koper

In figuur 2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per periode per type koper weergegeven. Hier is te zien dat het grootste gedeelte van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners in het bezit blijft van eigenaar-bewoners. Daarnaast is te zien dat het aandeel woningen gekocht door investeerders in de tweede helft van 2020 toeneemt. Dit heeft te maken met de wetswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Omdat investeerders per januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht Het aantal woningen gekocht door koopstarters laat een omgekeerd patroon zien. Deze groep koopt juist opvallend veel in het eerste half jaar van 2021. Koopstarters profiteren immers vanaf januari 2021 van een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

5 De ‘Funda-markt’

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de aankopen van investeerders op de ‘Funda-markt’: de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld. Dit is de markt waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. Allereerst wordt gekeken naar woningaankopen per type koper per prijsklasse en vervolgens wordt gekeken naar het aandeel één-woningaankopen door investeerders en koopstarters per wijk.

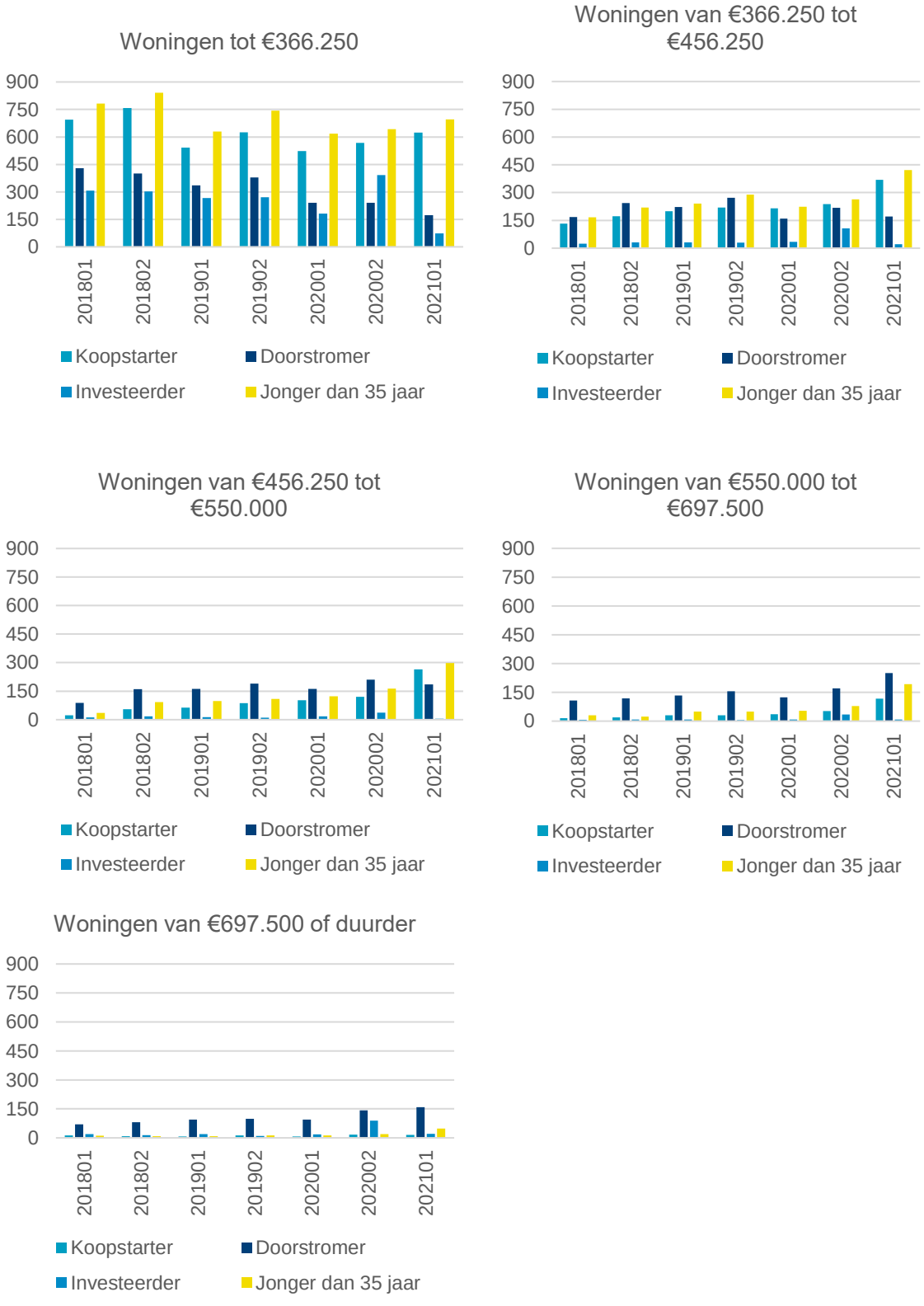
5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse: aantal koopstarters dat in duurdere prijssegment koopt neemt toe

Wanneer de aantallen transacties uitgesplitst worden naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten koopstarters, investeerders, doorstromers en kopers onder de 35 jaar actief zijn (figuur 3). De segmenten koopstarters en kopers onder de 35 jaar zullen een overlap vertonen; een grote groep koopstarters is immers jonger dan 35 jaar. Het is daarom belangrijk om op te merken dat deze staafjes niet bij elkaar opgeteld dienen te worden. De reden dat beide groepen zijn weergegeven is mede dat de aanpassing van overdrachtsbelasting geldt voor alle 35-minners, onafhankelijk van het feit of ze al eerder een woning in bezit hebben gehad. Te zien is dat de vier groepen zich met name richten op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat met name in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen. Dit heeft meerdere oorzaken, doorstromers zijn over het algemeen ouder dan koopstarters en hebben daardoor vaak meer eigen vermogen en een hoger inkomen en zij hebben daarnaast vermogen opgebouwd in de vorm van een vorige woning.

5.2 Investeerders en koopstarters per wijk: investeerders vooral actief in Zuidwest en de Binnenstad, koopstarters vooral in Noordwest en Zuid

Tabel 2 op pagina 14 toont het aandeel investeerders en het aandeel koopstarters in het totaal aantal één-woningaankopen per wijk in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Ook hier wijkt het eerste half jaar van 2021 af van de voorgaande jaren. Het aandeel koopstarters neemt toe, zij profiteren immers van de gewijzigde overdrachtsbelasting. Het aandeel investeerders neemt af, zij ondervinden negatieve gevolgen van de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting.

Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.



Figuur 3. Aantal één-woningaankopen per prijsklasse door koopstarters, investeerders, doorstromers en jongeren (<35 jaar)

Tabel 2. Aantal één-woningaankopen en aandeel gekocht door investeerders en koopstarters per wijk

Jaar	Wijknaam	Aandeel investeerders	Aandeel koopstarters	Totaal
2018	Wijk 01 West	15%	35%	507
	Wijk 02 Noordwest	15%	47%	933
	Wijk 03 Overvecht	17%	43%	264
	Wijk 04 Noordoost	16%	30%	670
	Wijk 05 Oost	16%	27%	467
	Wijk 06 Binnenstad	28%	25%	252
	Wijk 07 Zuid	12%	42%	379
	Wijk 08 Zuidwest	25%	39%	598
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	41%	439
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	29%	660
2019	Wijk 01 West	15%	39%	535
	Wijk 02 Noordwest	15%	46%	884
	Wijk 03 Overvecht	12%	42%	234
	Wijk 04 Noordoost	11%	29%	739
	Wijk 05 Oost	16%	24%	376
	Wijk 06 Binnenstad	24%	20%	263
	Wijk 07 Zuid	15%	43%	387
	Wijk 08 Zuidwest	21%	34%	553
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	35%	498
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	27%	787
2020	Wijk 01 West	18%	35%	569
	Wijk 02 Noordwest	17%	44%	965
	Wijk 03 Overvecht	19%	41%	263
	Wijk 04 Noordoost	17%	27%	687
	Wijk 05 Oost	20%	28%	509
	Wijk 06 Binnenstad	31%	22%	280
	Wijk 07 Zuid	11%	43%	410
	Wijk 08 Zuidwest	28%	37%	618
	Wijk 09 Leidsche Rijn	12%	32%	535
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	3%	29%	632
2021*	Wijk 01 West	5%	61%	309
	Wijk 02 Noordwest	4%	65%	519
	Wijk 03 Overvecht	7%	61%	138
	Wijk 04 Noordoost	4%	42%	317
	Wijk 05 Oost	5%	42%	233
	Wijk 06 Binnenstad	15%	33%	146
	Wijk 07 Zuid	2%	63%	207
	Wijk 08 Zuidwest	6%	55%	272
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	36%	298
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	1%	37%	310

** Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.*

6 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de Utrechtse woningvoorraad. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen juli 2018 en juli 2021? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau.

6.1 Aandeel in bezit van investeerders groeit, deels ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners

De woningvoorraad op 1 juli 2021 in de gemeente Utrecht bestaat uit 161.144 woningen, zo'n 9.000 meer dan in juli 2018. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procentpunt toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procentpunt afgenomen.

6.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de Binnenstad

In de Binnenstad is het aandeel woningen in het bezit van investeerders het hoogst (35% in 2021, zie tabel 3). In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel investeerders de afgelopen jaren fors toe. De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. In geen enkele wijk is het aandeel woningen in bezit van eigenaar-bewoners gegroeid.

Tabel 3. Woningvoorraad op 1 juli 2018 en 1 juli 2021 per wijk

Wijknaam	Aantal woningen		Aandeel investeerders		Aandeel eigenaar-bewoners	
	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021
Wijk 01 West	12.731	12.984	10%	11%	48%	48%
Wijk 02 Noordwest	20.386	21.191	11%	14%	38%	38%
Wijk 03 Overvecht	15.849	16.394	5%	7%	20%	20%
Wijk 04 Noordoost	17.020	17.413	14%	15%	55%	55%
Wijk 05 Oost	13.760	14.608	10%	15%	42%	39%
Wijk 06 Binnenstad	9.453	10.417	31%	35%	32%	29%
Wijk 07 Zuid	12.807	13.412	5%	7%	44%	42%
Wijk 08 Zuidwest	17.512	18.844	14%	20%	32%	30%
Wijk 09 Leidsche Rijn	14.642	17.176	15%	15%	54%	51%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	17.994	18.705	8%	8%	70%	70%
Totaal gemeente Utrecht	152.154	161.144	12%	14%	44%	43%

7 Waterbedeffect

Dit hoofdstuk gaat in op de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken in de gemeente Utrecht. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre investeerders in andere prijssegmenten of gebieden gaan kopen wanneer een opkoopbescherming wordt ingevoerd in bepaalde segmenten of regio's. Hierbij kijken we naar drie punten: 1) de ontwikkeling van het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per wijk, per gemeente en per prijsklasse door de tijd, 2) het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners (type, bouwjaarklasse, oppervlakteklasse) en 3) in hoeverre dit marktsegment aanwezig is in de woningvoorraad van Utrechtse wijken en omliggende gemeenten in de woningmarktregio Utrecht[3]. In dit hoofdstuk wordt dus dieper ingezoomd op de buy-to-let-aankopen, gezien dit de markt is welke de opkoopbescherming beïnvloedt.

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht: investeerders met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Overvecht, Oost en West komen op.

In tabel 4 is per wijk het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 4 is het aandeel buy-to-let-aankopen per wijk weergegeven voor 2018 en 2020. Zuidwest is een wijk waar investeerders over de gehele periode erg actief zijn. Echter, de laatste jaren is het aandeel buy-to-let-aankopen in de Binnenstad sterk toegenomen en sinds 2019 ligt hier het aandeel hoger dan in Zuidwest. Deze toename van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen tussen 2017 en 2020 zien we terug in vrijwel alle wijken in de gemeente Utrecht. Echter, de toename is verreweg het sterkst in de Binnenstad en zet hier ook eerder in. Naast de Binnenstad zijn Overvecht en Oost ook wijken waar het aandeel buy-to-let-aankopen duidelijk is toegenomen. En hoewel het aandeel aankopen door investeerders in 2020 in de wijk West lager ligt dan in sommige andere wijken, is het aandeel hier verdubbeld tussen 2013 en 2020.

In de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn vinden relatief weinig buy-to-let-aankopen plaats. De investeerders die hier woningen kopen van eigenaar-bewoners, kopen gemiddeld duurdere woningen dan investeerders in andere wijken.

De terugval in het aandeel buy-to-let-aankopen in het eerste halfjaar van 2021 is zichtbaar in alle wijken in de gemeente Utrecht, maar het aandeel aankopen voor buy-to-let blijft relatief hoog in de Binnenstad. In Zuidwest stabiliseert het aandeel buy-to-let-aankopen al iets sinds 2018 en in het eerste halfjaar van 2021 is het aandeel hier 5%.

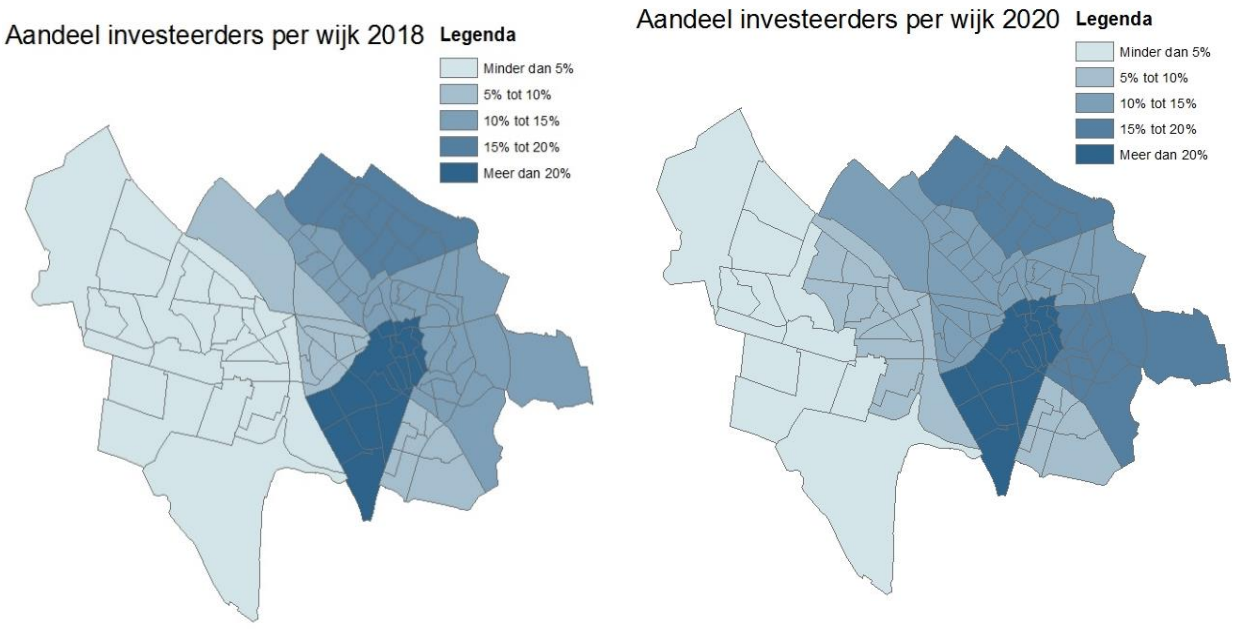
Conclusie: Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.

[3] Het gaat hier om 15 gemeenten naast de gemeente Utrecht: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstijn, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist.

Tabel 4. Aandeel woningen gekocht door investeerders binnen totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per wijk in de gemeente Utrecht

Wijken	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Wijk 01 West	6%	5%	6%	8%	9%	10%	11%	12%	3%
Wijk 02 Noordwest	9%	7%	6%	9%	12%	11%	13%	14%	3%
Wijk 03 Overvecht	10%	12%	12%	12%	12%	16%	16%	16%	6%
Wijk 04 Noordoost	8%	7%	8%	9%	11%	12%	8%	12%	3%
Wijk 05 Oost	11%	9%	7%	9%	14%	15%	14%	16%	6%
Wijk 06 Binnenstad	11%	8%	18%	17%	18%	21%	22%	28%	9%
Wijk 07 Zuid	9%	4%	7%	8%	7%	8%	14%	9%	2%
Wijk 08 Zuidwest	19%	16%	16%	17%	23%	25%	18%	24%	5%
Wijk 09 Leidsche Rijn	2%	1%	2%	2%	2%	5%	5%	6%	3%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	4%	1%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

** Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste halfjaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.*



Figuur 4. Aandeel buy-to-let-aankopen per wijk in de gemeente Utrecht in 2018 en 2020

7.1.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht: vooral stijging buy-to-let in de gemeente Utrecht

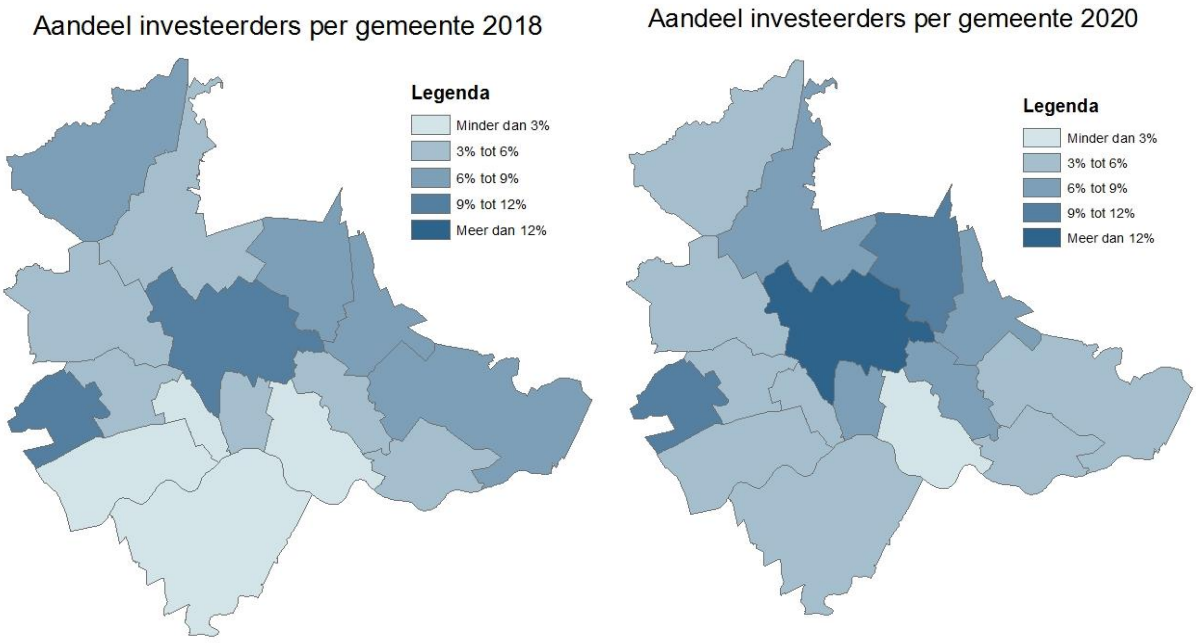
In tabel 5 is per gemeente in de woningmarktregio Utrecht het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 6 is het aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente weergegeven voor 2018 en 2020. De gemeente Utrecht heeft het hoogste aandeel en aantal woningen gekocht door investeerders. Ook andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Oudewater in 2020, laten in sommige jaren een hoog aandeel buy-to-let-aankopen zien. Hierbij is het belangrijk om ook naar de aantallen te kijken: in Oudewater gaat het bijvoorbeeld maar om een beperkt aantal woningen, niet meer dan 10 per jaar. Het aandeel buy-to-let fluctueert in Oudewater de laatste jaren dan ook sterk, van bijvoorbeeld 11% in 2018 tot 3% in 2019. De gemeente Utrecht laat een stabieler beeld zien. Daar worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door investeerders.

In geen van de omliggende gemeenten ligt het aantal door investeerders gekochte woningen zo hoog als in Utrecht, maar in de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Zeist worden sinds 2017 jaarlijks zo'n 30 tot 40 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, met voor Nieuwegein en Stichtse Vecht in 2020 uitschieters naar zo'n 60 woningen. In deze vier gemeenten ligt na Utrecht en Oudewater in 2020 het aandeel gekocht voor buy-to-let het hoogst. Echter, 2020 is door de aanpassing van de overdrachtsbelasting een jaar waar investeerders uitzonderlijk veel kochten, met name in het laatste halfjaar.

Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.

Tabel 5. Aandeel woningen gekocht door investeerders in totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per gemeente in de woningmarktregio Utrecht

Gemeenten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Bunnik	1%	3%	3%	3%	2%	3%	8%	6%	2%
De Bilt	5%	4%	4%	3%	6%	6%	6%	9%	3%
De Ronde Venen	4%	3%	4%	4%	4%	7%	5%	5%	4%
Houten	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	4%	0%
IJsselstein	3%	1%	3%	4%	2%	1%	2%	5%	1%
Lopik	5%	5%	8%	2%	6%	1%	2%	5%	1%
Montfoort	7%	2%	6%	7%	1%	3%	4%	6%	1%
Nieuwegein	4%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	8%	3%
Oudewater	10%	3%	6%	7%	7%	11%	3%	9%	2%
Stichtse Vecht	3%	4%	3%	4%	3%	4%	5%	7%	2%
Utrechtse Heuvelrug	7%	6%	10%	8%	5%	6%	5%	6%	4%
Vijfheerenlanden	5%	3%	2%	4%	2%	2%	4%	4%	1%
Wijk bij Duurstede	1%	4%	6%	4%	2%	3%	5%	5%	1%
Woerden	2%	5%	4%	2%	3%	5%	4%	6%	2%
Zeist	5%	4%	4%	6%	5%	6%	5%	7%	3%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

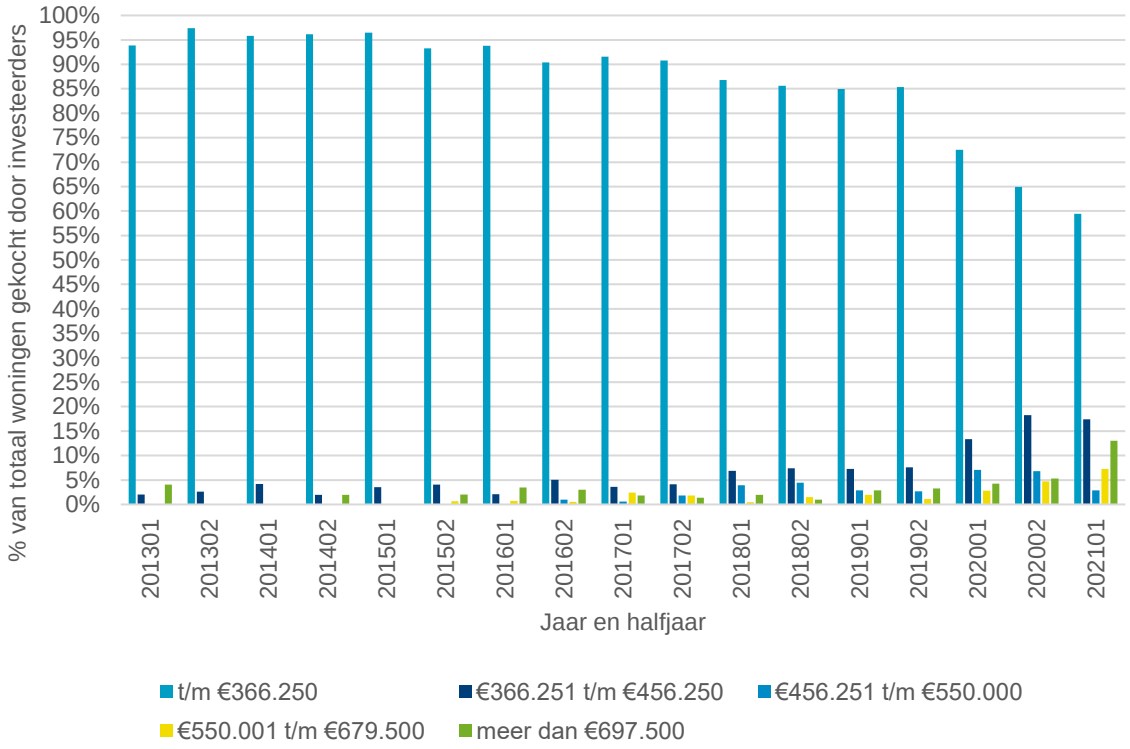


Figuur 5. Aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente in de woningmarktregio Utrecht in 2018 en 2020

7.2 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse: investeerders schuiven op naar hogere prijsklassen

Figuur 6 geeft het aandeel buy-to-let-aankopen per prijsklasse weer binnen het totaal aantal buy-to-let-aankopen voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021. Oftewel, hoeveel procent van alle buy-to-let-aankopen valt binnen een bepaalde prijsklasse? Hier wordt zichtbaar in welke prijssegment investeerders vooral actief zijn en hoe dit zich ontwikkeld heeft. Investeerders kopen in Utrecht steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er steeds minder woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar zijn in de gemeente Utrecht. Dit komt ook overeen met de prijsstijging in deze periode. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020, dus een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.

Conclusie: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.



Figuur 6. Aandeel buy-to-let-aankopen in de gemeente Utrecht per prijsklasse per halfjaar voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021

7.3 Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?

7.3.1 Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen

Investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen: zo'n 70% van de woningen gekocht door investeerders in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was een appartement en 24% een tussenwoning. Deze verdeling is zeer stabiel door de tijd heen, investeerders kopen vrijwel geen vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen in de gemeente Utrecht. Deels heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Utrecht: deze woningtypen worden minder aangeboden. Het aandeel van deze woningen dat gekocht wordt door investeerders is echter ook laag, zo'n 2% tot 6% van alle in Utrecht verkochte vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen werd gekocht door een investeerder in de periode 2018 tot en met 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode werd ongeveer 20% appartementen gekocht door een investeerder.

7.3.2 Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders

Investeerders kopen vaker dan andere kopers woningen gebouwd voor 1930: ongeveer 30% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse, van alle woningen verkocht in de gemeente Utrecht valt ongeveer 25% in deze klasse. Ook kopen investeerders relatief vaak woningen uit de periode 1960 tot 1970: 20% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd in deze periode, terwijl dit minder dan 10% is voor andere kopers.

7.3.3 Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let

Investeerders kopen ook vaker dan andere kopers in de gemeente Utrecht kleine woningen: 50% van de woningen gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021 is 80 vierkante meter of kleiner, tegenover ongeveer 30% van de woningen gekocht door andere kopers. Woningen van 120 vierkante meter of groter kopen investeerders juist beduidend minder vaak dan andere kopers. Ook dit patroon is stabiel door de tijd.

Conclusie: investeerders kopen vooral kleine appartementen en tussenwoningen, gebouwd voor 1930 of in de periode 1960 tot 1970.

7.4 Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?

In paragraaf 5.3 is besproken welk type woningen veelal gekocht worden door investeerders in de gemeente Utrecht. Wanneer we dit aankoopgedrag van investeerders vergelijken met de kenmerken van de woningvoorraad in Utrecht en omliggende gemeenten, kan een indicatie gegeven worden welke wijken en gemeenten mogelijk aantrekkelijke uitwijkmogelijkheden zijn voor investeerders. Immers, wanneer een wijk of gemeente veel woningen heeft welke in potentie aantrekkelijk zijn voor investeerders, is het mogelijk dat investeerders naar deze wijk of gemeente uitwijken als zij in hun ‘favoriete’ wijken niet meer mogen kopen. Een belangrijke disclaimer hierbij is dat het ook kan zijn dat investeerders vooral bepaalde woningentypen kopen omdat deze veel worden aangeboden in de gebieden waarin zij willen kopen. Echter, uit eerder onderzoek blijkt dat ook landelijk investeerders veelal kleine appartementen en tussenwoningen kopen.

7.4.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk: groei in wijken met een aantrekkelijk aanbod voor investeerders

In tabel 5 wordt per wijk aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Dit zijn de marktsegmenten waarvan uit paragraaf 5.3 bleek dat deze veelal gekocht worden door investeerders. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad reeds in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

Binnenstad en Zuidwest, de wijken met het hoogste aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn ook de wijken met het hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders. Het zijn met name kleine particuliere investeerders die hier veel bezit hebben. Dit zijn tevens wijken met een hoog aandeel appartementen en tussenwoningen. Wijken waar weinig wordt gekocht door investeerders (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) hebben relatief weinig appartementen en ook weinig oudere of kleine woningen. De woningen in bezit van investeerders in deze wijken zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders. De kans dat buy-to-let-aankopers naar deze wijken uitwijken is waarschijnlijk iets lager dan voor andere wijken in de gemeente Utrecht, omdat het aanbod niet aansluit op het marktsegment waar investeerders veelal in actief zijn. Daarentegen bestaat de woningvoorraad van de opkomende wijken Overvecht, Oost en West wel voor een groter deel uit woningen welke aantrekkelijk zijn voor investeerders. Zo bevat de woningvoorraad van Overvecht relatief veel appartementen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, die van Oost relatief veel kleine tussenwoningen en woningen gebouwd voor 1930 en bevat de woningvoorraad in West zowel relatief veel appartementen als tussenwoningen. Deze wijken laten de laatste jaren al een toename in aankopen van investeerders zien.

Conclusie: de wijken met een groter aanbod van woningen aantrekkelijk voor investeerders laten de laatste jaren al een groei van aankopen van investeerders zien, terwijl wijken met een ander aanbod (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) juist weinig investeerders aantrekken.

Tabel 6. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 gemeente Utrecht per wijk

Wijken	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% apparte-menten	% tussen-woningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Wijk 01 West	1%	11%	64%	30%	37%	3%	45%
Wijk 02 Noordwest	2%	12%	54%	39%	34%	1%	47%
Wijk 03 Overvecht	1%	5%	78%	16%	0%	65%	40%
Wijk 04 Noordoost	5%	10%	53%	39%	39%	8%	33%
Wijk 05 Oost	0%	13%	61%	31%	46%	3%	44%
Wijk 06 Binnenstad	5%	30%	80%	18%	55%	1%	53%
Wijk 07 Zuid	1%	7%	62%	30%	2%	3%	43%
Wijk 08 Zuidwest	4%	16%	77%	19%	13%	35%	48%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13%	2%	42%	39%	1%	0%	19%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	7%	1%	17%	51%	2%	13%	10%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.4.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente: minder sterk stijgende trend buy-to-let dan in de gemeente Utrecht

In tabel 6 wordt per gemeente in de woningmarktregio Utrecht aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

In de gemeente Utrecht is het hoogste aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders, gevolgd door de gemeente Zeist, Nieuwegein en De Bilt. De samenstelling van de woningvoorraad speelt hier mogelijk een belangrijke rol in. In Zeist en Nieuwegein bestaat respectievelijk 45% en 40% van de woningvoorraad uit appartementen en in De Bilt 35%. Deze drie gemeenten hebben na de gemeente Utrecht ook het hoogste aandeel kleine woningen. Daarnaast bevat de woningvoorraad van Nieuwegein ook relatief veel tussenwoningen: ruim 40% van de woningvoorraad.

Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.

Tabel 7. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 woningmarktregio Utrecht per gemeente

Gemeenten	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% apparte-menten	% tussen-woningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Bunnik	2%	4%	17%	38%	5%	18%	12%
De Bilt	1%	6%	35%	26%	15%	14%	24%
De Ronde Venen	2%	4%	20%	39%	6%	15%	15%
Houten	3%	2%	24%	47%	2%	3%	17%
IJsselstein	3%	3%	31%	43%	4%	8%	17%
Lopik	0%	3%	15%	31%	14%	8%	13%
Montfoort	1%	4%	15%	43%	10%	12%	14%
Nieuwegein	3%	4%	40%	41%	2%	9%	27%
Oudewater	0%	4%	18%	39%	19%	11%	16%
Stichtse Vecht	2%	4%	25%	40%	8%	11%	20%
Utrechtse Heuvelrug	2%	5%	25%	22%	8%	14%	20%
Vijfheerenlanden	1%	3%	21%	37%	11%	13%	16%
Wijk bij Duurstede	1%	2%	18%	46%	6%	7%	15%
Woerden	2%	4%	28%	39%	9%	12%	19%
Zeist	2%	8%	45%	22%	13%	10%	30%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.5 Samenvattend

Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. Daarnaast zien we de laatste jaren dat ook investeerders steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen kopen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

8 Bijlage 1: Definities

8.1 Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

8.3 Investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 4.

Tabel 8. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers: - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen. - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

(2) Tweede woning[4]	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend.[5]
(3) Investeerders	De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: - Investeerders met maximaal vier[6] woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook hoofdstuk 5.4 Indicatief overzicht).

8.4 Type eigendom is een indicatie

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom, en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

[4] Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

[5] Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

[6] Maximaal vier woningen in bezit houdt in: De woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is die 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.

FAKTON
CONSULTANCY

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

INVULLING EN EFFECTEN VAN HET INVOEREN VAN OPKOOPBESCHERMING IN DE GEMEENTE UTRECHT

Peter Vlek
Marlissa van de Kreeke
Chander Jagernath

Project code 107497

Rotterdam, 2 december 2021

FKTNO365-659035983-545

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming 4
1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet 4
1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen 4
1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente 4
1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming? 5
1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht 5
1.6. Enkele definities 5
2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,- 6
2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,- 6
2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,- 8
2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,- 9
2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,- 9
3. Effecten van de opkoopbescherming 10
3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,- 10
3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging. 11
3.3. Het effect voor private beleggers 11
3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning 12
4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht 13
4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen 13
4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen 13
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt 13
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad. 13
4.3. Eigenaren-bewoners en huurders 14
4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar 15
4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur 15
4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar 16
5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht 16
5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief 16
5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders? 16
5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom? 17
5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties 18

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen 18
5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners 18

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming

1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet

Een wijziging in de Huisvestingswet maakt het voor gemeenten mogelijk per 1 januari 2022 een opkoopbescherming in te voeren. De gemeenteraad kan via de huisvestingsverordening vergunningsplichtige woonruimten aanwijzen, die over een periode van vier jaar na levering niet verhuurd kunnen worden anders dan aan uitgezonderde personen als bloed- en aanverwanten.
Artikel 40 van de wet stelt dat een gemeenteraad deze bevoegdheid alleen kan uitoefenen voor het bestrijden van “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving”.[1] In hetzelfde artikel wordt gesproken over regels in de verordening voor goedkope en middeldure koopwoningen. Welke koopwoningen binnen deze categorie, ook wel aangeduid als betaalbare koopwoningen, valt kan de gemeente zelf bepalen.

1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen

Doel van de opkoopbescherming is om de positie van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen te beschermen en daarmee de kans te vergroten dat deze personen een betaalbare woning kunnen kopen. De opkoopbescherming geeft de gemeente een middel om te sturen op bestaande woningen naast reeds bestaande instrumenten voor nieuwbouwwoningen.
De reden voor de opkoopbescherming is dat steeds meer woningen opgekocht worden door particuliere beleggers zoals blijkt uit onder andere onderzoeken door het Kadaster[2]. Particuliere beleggers die woningen kopen binnen de betaalbare prijscategorie, concurreren met koopstarters en middeninkomens en belemmeren aankopen door deze personen door bijvoorbeeld te overbieden of te bieden met weinig beperkende voorwaarden. De grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren worden deels toegeschreven aan de aankopen door particuliere beleggers.

1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente

De gemeente dient haar invulling en uitvoering van de opkoopbescherming te onderbouwen: welke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten worden bestreden en/of hoe draagt de opkoopbescherming bij aan het behoud van de leefbaarheid.
De gemeente moet aangeven tot welke prijsgrens, uitgedrukt als maximale WOZ-waarde, de opkoopbescherming geldt. De gemeente geeft daarmee aan welke woningen zij als betaalbare koopwoning aanmerken. Die prijsgrens is deels gebaseerd op de prijzen die personen in de doelgroep koopstarters en middeninkomens kunnen betalen en geeft zo aan welke personen binnen die doelgroep vallen op basis van inkomen en vermogen.

Het staat de gemeente vrij om een generieke of een naar wijk of buurt gedifferentieerde invulling aan de opkoopbescherming te geven in de vorm van aan te wijzen categorieën woonruimte, oppervlakten, prijsgrenzen en meer. De gemeente Utrecht kiest er vooralsnog voor om voor de hele gemeente een generieke invulling aan de opkoopbescherming te geven door één prijsgrens te gebruiken.

[1] Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur, consultatiedocument
[2] Kopen om te verhuren, Kadaster, 2019

1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming?

In dit onderzoek richten wij ons op een generieke invulling van de opkoopbescherming voor de hele gemeente Utrecht. Een invulling per wijk of per woningcategorie is geen onderwerp van dit onderzoek.

In dit onderzoek gaan we niet in op de vraag van “nut en noodzaak” van de opkoopbescherming als maatregel op zich. Ons onderzoek richt zich op de invulling van de regeling en de mogelijke effecten van toepassen van de opkoopbescherming.

De prijsgrens is de WOZ-waarde tot welke de opkoopbescherming gaat gelden. Voor het vaststellen van een prijsgrens gebruiken wij twee benaderingen.

- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: tot welke grens zijn woningen voor deze groep betaalbaar?
- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de met een opkoopbescherming geconfronteerde particuliere belegger. Tot welke prijs kan een belegger gaan en welke deel van de aankooptransacties door beleggers wil de gemeente met een opkoopbescherming tijdelijk belemmeren of voorkomen?

Wat is het effect van de invulling en invoering van de opkoopbescherming,

- Wat is het effect voor de kopers in de doelgroep van koopstarters en middeninkomens?
- Wat is het effect voor de verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens?
- Wat is het effect voor de private beleggers? Gaan deze beleggers in hogere prijscategorieën beleggen of in andere wijken of regio’s, wel aangeduid als het waterbedeffect?
- Wat is het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen?

1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht

Deze vraag betreft de context binnen de gemeente Utrecht.
Op hoofdlijnen gaan we hierbij in op vragen over de woningvoorraad en de bewoners in de gemeente Utrecht.

- Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld naar huur- en prijsklassen?
- Hoe is de groep van eigenaar-bewoners en huurders samengesteld?
- Welke trends zien we de afgelopen vijf jaar binnen de voorraad en prijsontwikkelingen?
- Is de schaarste aan betaalbare koopwoningen en betaalbare huurwoningen te kwantificeren?

Vervolgens beschrijven wij op hoofdlijnen de beleggers in woningen:

- Welk type private beleggers is actief in de gemeente Utrecht?
- Wat is het aandeel van elke van deze beleggers in de voorraad en in de aankoop- en verkooptransacties van de afgelopen jaren en wat is de trend?
- Waar concurreren beleggers met koopstarters en middeninkomens en in welke mate?
- Hoe gaan de private, of meer specifiek de particuliere, beleggers om het huurbeleid, onderhoud, huurcontracten? Is vast te stellen of en in welke mate er sprake is malafide gedrag?
- Wat zijn de grenzen voor een particuliere belegger als het gaat om koopsommen, huren, rendementen en financiering.

1.6. Enkele definities

Enkele in dit rapport en in onderliggende onderzoeken gebruikte termen vereisen en korte toelichting.

- Met de term koopstarter duiden we een huishouden aan dat voor het eerst een eigen woning aankoopt of aan wenst te kopen.

- Met de term doorstromer duiden we een huishouden aan dat eigenaar-bewoner is van een woning. Doorstromers behoren tot de doelgroep van de opkoopbescherming voor zover hun inkomen is te scharen onder de categorie middeninkomen.
- Met de term private verhuurder/beleggers duiden wij alle verhuurders aan met uitzondering van woningcorporaties. Binnen de groep private beleggers onderscheiden we de particuliere belegger: een particulier die woningen bezit en daar zelf niet woont maar verhuurt, en de bedrijfsmatige belegger: een bedrijf dat woningen bezit voor de verhuur.
- Met de termen “kopen om te verhuren” of “buy-to-let” worden de transacties aangeduid waarbij een private belegger woningen koopt van een eigenaar-bewoner om deze te verhuren. Transacties waarbij een huurwoning van de ene naar de andere belegger gaat, vallen niet onder dit begrip.

2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,-

De prijsgrens geeft de maximum WOZ-waarde waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden. Gegeven het voornemen om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te voeren betreft het de WOZ-waarde in de beschikking 2021 met als prijspeil 1 januari 2020.
De prijsgrens moet daarom jaarlijkse opnieuw vastgesteld worden in de verordening op basis van transparante uitgangspunten.
Wij zien twee manieren om de prijsgrens te beredeneren en te onderbouwen.

- Geredeneerd vanuit het perspectief van de doelgroep is een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 400.000,- opportuun
- Geredeneerd vanuit het perspectief van het weren van beleggers bij aankopen is, afhankelijk van de gewenste omvang van de belemmeringen een prijsgrens van een koopsom k.k. tussen € 366.250,- tot € 400.000,- opportuun.

2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,-

Voor het vaststellen van deze prijsgrens is het criterium: “Wat is betaalbaar voor de doelgroep?”. Die doelgroep is gedefinieerd als koopstarters en huishoudens met een middeninkomen.
Wij gaan ervan uit dat het ook bij koopstarters draait om huishoudens uit de groep van middeninkomens. Uit de gegevens van het Kadaster[3] blijkt dat er in de periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 een aanzienlijk aantal aankopen door koopstarters in de prijscategorie met koopsommen boven de € 366.250[4] plaatsvond,

Aankooptransacties door koopstarters						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	632	118	22	13	11	796
2018H2	744	160	53	20	9	986
2019H1	574	190	53	27	7	851
2019H2	610	213	99	33	9	964
2020H1	542	218	93	38	9	900
2020H2	571	245	117	52	15	1.000
2021H1	632	362	245	107	19	1.365
Totaal	**4.305**	**1.506**	**682**	**290**	**79**	**6.862**
Gemiddeld per jaar	1.230	430	195	83	23	1.961
Aandeel	62,7%	21,9%	9,9%	4,2%	1,2%	100,0%
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

[3] Tabellenboek kadaster 2021, Kadaster
[4] Wij maken gebruik van het tabellenboek van het Kadaster waarin het Kadaster twee categorieën prijsklassen hanteert. Ons is niet duidelijk waarop het Kadaster de grenzen van de prijsklassen baseert en wij volstaan in dit rapport met het gebruiken van de gegeven prijsklassen.

gemiddeld ongeveer 730 per jaar, ongeveer 37% van het totaal aantal aankopen door koopstarters. Bijna 85% van alle aankopen door koopstarters hebben een koopsom onder de € 456.250,-. Transacties met hogere koopsommen maken 15% uit van de transacties. Wij veronderstellen dat aankopen in deze hogere prijsklassen zijn gedaan door koopstarters met een hoger inkomen dan het middeninkomens óf koopstarters die toegang hebben tot extra vermogen uit eigen middelen en/of door steun van familieleden.

- Wij definiëren een middeninkomen huishouden als een huishouden met een bruto-inkomen van minimaal 1,5 keer modaal en maximaal 2 keer modaal.
- Het modale inkomen 2021 is € 36.500,-. Het huishoudinkomen ligt dan tussen de circa € 55.000,- en € 73.000,- bruto per jaar.
- De maximale hypotheek die een huishouden van 2 keer modaal kan krijgen is ongeveer € 385.000,-.
- Dit is ruim boven de NHG-grens die in 2022 € 355.000,- zal bedragen.
- Wij veronderstellen dat het huishouden van koopstarters over maximaal € 15.000,- eigen middelen beschikt. De maximaal koopsom k.k. is dan € 400.000,-.
- De groep doorstromers met een middeninkomen die ook tot de doelgroep hoort heeft naar alle waarschijnlijkheid een aanzienlijke overwaarde op de huidige woning. Over de overwaarde zijn geen publieke gegevens beschikbaar. De Hypotheker publiceerde op 29 april van dit jaar schatting van de gemiddelde overwaarde per generatie[5]. Voor de leeftijdsgroep onder de 25 jaar is de gemiddelde overwaarde € 37.200,-. Voor de groep tussen 25 en 35 jaar is de overwaarde € 55.300,- en voor de groep tussen den 35 en 45 is de gemiddelde overwaarde € 63.900,-.
  Wij schatten dat een doorstromer huishouden met een middeninkomen gemiddeld ongeveer € 60.000,- overwaarde heeft en daarom een maximale koopsom k.k. van € 460.000,-, dat is € 60.000,- meer dan een gemiddelde koopstarter.

Met een prijsgrens op basis van de koopsom k.k. van € 460.000,- wordt ruim 85% van de aankopen door koopstarters beschermd. Hoe groot de bescherming is voor aankopen door doorstromers met een middeninkomen is niet af te leiden uit de gegevens van het Kadaster maar het aandeel zal iets onder de 85% liggen.

Vanuit het perspectief van de doelgroep koopstarters en doorstromers met een middeninkomen achten wij een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- opportuun.

[5] "Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie", de Hypotheker, 29 april 2021.
Zie: Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie (hypotheker.nl)

2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,-

Een tweede benadering voor het bepalen van de prijsgrens is uit te gaan van het reduceren van de aankopen door private beleggers in bepaalde prijscategorieën van woningen. Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat private beleggers het meest actief zijn in de aankoop van woningen met een koopsom van maximaal € 366.250,- met gemiddelde 305 transacties per jaar. Dat is ongeveer een kwart van de transacties door koopstarters in die prijsklasse: 1.230 per jaar. In de volgende prijsklasse tot € 456.250,- is met gemiddeld 43 per jaar het aantal transacties aanmerkelijk lager.

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	182	13	8	2	10	215
2018H2	182	16	8	2	2	210
2019H1	177	15	7	7	9	215
2019H2	153	14	5	2	10	184
2020H1	106	17	11	5	8	147
2020H2	218	64	23	16	18	339
2021H1	50	13	2	6	11	82
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**40**	**68**	**1.392**
Gemiddeld per jaar	305	43	18	11	19	398
Aandeel	76,7%	10,9%	4,6%	2,9%	4,9%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner							
	Koopsom						
Periode	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	vanaf 400 dzd	Totaal
2018H1	39	75	32	12	25	21	204
2018H2	23	63	30	27	35	24	202
2019H1	16	65	42	25	34	24	206
2019H2	6	49	40	31	40	18	184
2020H1	5	32	23	14	35	33	142
2020H2	3	39	47	51	105	94	339
2021H1	1	9	8	6	22	23	69
Totaal	**93**	**332**	**222**	**166**	**296**	**237**	**1.346**
Gemiddeld per jaar	27	95	63	47	85	68	385
Aandeel	6,9%	24,7%	16,5%	12,3%	22,0%	17,6%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

Bij een andere indeling in koopsommen is het beeld iets anders: bijna 83% van de aankopen door private beleggers vallen in de prijsklassen tot maximaal € 400.000,-. Een prijsgrens van € 460.000,- voor de opkoopbescherming belemmert in dit geval minstens 80% van de aankopen door private beleggers.

Een prijsgrens op basis van een maximum koopsom k.k. van € 460.000,- belemmert ruim 87% van de aankopen door private beleggers. De vraag is of een zo grote belemmering gewenst is. Bij een prijsgrens van € 366.250,- wordt ongeveer driekwart van aankopen door private beleggers geweerd of althans vergunning plichtig. Bij een grens van € 550.000,- wordt 92% van deze aankopen belemmerd.

2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,-

Hoewel een detailonderzoek per wijk geen deel uitmaakt van dit onderzoek, laten we in deze paragraaf zien hoe een prijsgrens van € 460.000,- uitwerkt per wijk: welke transacties van de afgelopen drie en een halve jaar vallen binnen deze prijsgrens?

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner per wijk
Periode 2018 tot en met 1ste helft 2021

Wijk	Koopsom tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
Wijk 01 West	96	20	4	3	1	124
Wijk 02 Noordwest	208	19	6	1	3	237
Wijk 03 Overvecht	86	1	-	2	-	89
Wijk 04 Noordoost	105	24	18	11	10	168
Wijk 05 Oost	85	25	13	3	24	150
Wijk 06 Binnenstad	53	25	14	13	21	126
Wijk 07 Zuid	83	7	2	-	-	92
Wijk 08 Zuidwest	267	15	3	3	2	290
Wijk 09 Leidsche Rijn	55	12	3	2	4	76
Wijk 10 Vleuten-De Meern	30	4	1	3	5	43
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**41**	**70**	**1.395**

Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton

In de wijken Overvecht en Zuid vallen nagenoeg alle transacties binnen de prijsgrens van € 460.000,-. In deze wijken vonden over de hele afgelopen 3,5 jaar slechts 2 transacties plaats met een koopsom boven dit bedrag. Voor de wijken Noordoost, Oost en de Binnenstad is het beeld anders: in die wijken is het aandeel van transacties met een koopsom boven de € 460.000,- groot. Dit beeld wordt bevestigd als we de transacties weergeven met een andere indeling in prijsklassen.

2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,-

De prijsgrens van € 460.000,- betreft een grens voor de koopsom kosten koper. De gewijzigde wet heeft het echter niet over de koopsom, maar over de WOZ-waarde als prijsgrens. De vraag is dan hoe een koopsom k.k. zich verhoudt tot een WOZ-waarde. Het volgende is daarbij van belang:

- De WOZ-waarde staat in een beschikking met een datum. De in de beschikking vermelde WOZ-waarde het als waardepeildatum 1 januari van het jaar voor het jaar van de beschikking. Zo is de waarde in een beschikking 2021 de WOZ-waarde op 1 januari 2021, in een beschikking van 2021 is dat 1 januari 2020.
- Als de regeling per 1 januari 2022 wordt ingevoerd dan zijn wellicht nog niet alle beschikkingen 2022 beschikbaar.
- De vraag is dan welke WOZ-waarde expliciet in de huisvestingsverordening wordt opgenomen: de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2021 of de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2020. Wij rekenen beide gevallen door.
- De koopsomgrens moet vertaald worden in een WOZ-waarde een half jaar of anderhalf jaar eerder op basis van een prijsstijging in die periode. Daarvoor gebruiken wij de Prijsindex Bestaande Koopwoningen voor de gemeente Utrecht[6].

[6] CBS, Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht
Zie: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio (cbs.nl)

In onderstaande tabel werken wij die berekening uit.

Berekening prijsgrens WOZ-waarde op basis prijsgrens koopsom k.k.				
Prijsindex primo 3de kwartaal 2021	185			
Prijsgrens koopsom k.k.	460.000			
		Ontwikkeling prijs naar primo Q3-2021	**Prijsgrens WOZ-waarde**	**Beschikking**
Prijsindex primo 2021	163	13,0%	406.923	2022
Prijsindex primo 2020	149	23,6%	372.037	2021
Bron prijsindex: CBS Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht				

- In de periode primo 2021 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 13,0% (van een index van 163 naar een prijsindex van 185).
- In de periode primo 2020 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 23,6% (van een index van 149 naar een prijsindex van 185).
- Gebruikmakend van die prijsontwikkeling vertaalt een prijsgrens van € 460.000,- koopsom k.k. zich naar een WOZ-waarde grens van afgerond € 407.000,- op basis van beschikking 2022 en afgerond € 373.000,- op basis van een beschikking WOZ van 2021.
- Wij gaan ervan uit dat de beschikking 2022 als norm wordt gebruikt.

De opportune prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- is uitgedrukt in de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021 gelijk aan € 407.000,-.

3. Effecten van de opkoopbescherming

Een opkoopbescherming voor bestaande woningen bestaat nog niet in Nederland. Gegevens om een adequate voorspelling van de effecten te doen ontbreken. Wel zijn de effecten deels te beredeneren en ook op hoog niveau uitgewerkt in de antwoorden bij de zeven vragen uit het integraal afwegingskader (IAK)[7] bij het wetsvoorstel voor de opkoopscherming.

3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,-

Op basis van transacties in de periode 2018 tot en met de tweede helft van 2021 zouden bij een prijsgrens € 460.000,- in totaal 1.220 aankopen door private beleggers mogelijk niet plaatsvinden vanwege de vergunningplicht en de belemmering op verhuur. Per jaar zijn dan potentieel 350 woningen beschikbaar voor aankoop door de doelgroep.

Het is niet te voorspellen welk effect de opkoopbescherming heeft op de praktijk van overbieden. Private beleggers heb een aandeel van een kleine 10% in de transacties. In 90% van de gevallen is de verkrijger een doorstromer of koopstarter. Deze groep draagt als gevolg van fiscale voordelen en de lage rente, ook bij aan overbieden.

[7] Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) bij wetsvoorstel van 15 mei 2020 over opkoopbescherming

3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging.

Omdat private beleggers als gevolg van de opkoopbescherming wegvallen als koper van woningen van eigenaar-bewoners zal de prijsdruk op dit deel van de woningmarkt enigszins afnemen. Dat heeft een dempend effect op de prijsstijgingen binnen deze categorie koopwoningen, maar dat effect zal zeer klein zijn.
Prijsstijgingen zijn vooral het gevolg van de lage rente op hypotheken en maar deels door de spanning tussen vraag en aanbod.

3.3. Het effect voor private beleggers

Private beleggers krijgen bij een opkoopbescherming met een prijsgrens van koopsom k.k. € 460.000,- alleen toegang zonder vergunningplicht tot woningen met een koopsom van € 460.000,- of hoger. Boven op die koopsom komen de transactiekosten met minimaal 8% voor de overdrachtsbelasting. Uitgaand van 10% transactiekosten is de totale investering voor de belegger dan € 506.000,-.

Bij een Bruto Aanvangsrendement (BAR)[8] eis van 5% door de belegger moet die investering een jaarhuur van € 25.300,- dat is ruim € 2.100,- per maand op brengen. Dat komt de huidige gemiddelde markthuur van bijna € 19,- per m² gbo neer op een woning van bijna 110 m² gbo. De huidige VON-prijzen per m² maken het vrijwel onmogelijk een woning van die omvang tegen de veronderstelde koopsom aan te kopen.

Bij een lager BAR wordt een aankoop meer haalbaar. Bij een BAR van 4% moet een woning met een investering van € 506.000,- een bruto jaarhuur van € 20.240,- opbrengen, dat is een maandhuur van ongeveer € 1.690,-. Bij de gemiddelde huur resulteert dat in een woning van 90 m² gbo. Een belegger is dan in staat om € 5.000,- per m² gbo betalen. De totale koopsom k.k. is dan € 450.000,- k.k.. Dat is binnen de huidige markt net haalbaar. Hoe lager het BAR, hoe hoger de investering die een belegger kan doen. Echter is er wel een minimum BAR die een belegger hanteert. Wij schatten in dat het scherpste BAR in de gemeente Utrecht op de beste locaties uitkomt op 3,75%. Het BAR is niet één-op-één te vergelijken met bijvoorbeeld een spaarrente. Een belegger heeft namelijk nog financiële verplichtingen, zoals onderhoud, beheer en zakelijke lasten.

Wij verwachten dat het gros van de beleggers hun rendementseis niet lager stelt dan de 3,75% in de gemeente Utrecht. Een lager BAR dan 3,75% kan alleen uit als een belegger een exorbitant hoge huur vraagt, waarmee hij alsnog zijn lasten kan dekken. Wij verwachten dat dit de minder bonafide verhuurders zijn of beleggers die inzetten op het verkameren van woningen, waardoor de totale huursom hoger wordt.

Ons werd verteld dat makelaars tegenover medewerkers van uw gemeente spraken over een BAR van 2,0% als ondergrens. Zo'n BAR is niet haalbaar in een exploitatiemodel: alleen onderhoud, beheer en zakelijke lasten slokken meer dan 2% op. Aankopen tegen die BAR zijn alleen mogelijk bij speculatie op snelle waardeontwikkeling en snelle doorverkoop.
Een koper die daarop inzet heeft minder of geen interesse in het directe rendement van de woning, de netto huurinkomsten. Deze belegger accepteert dat hij net rondkomt met de periodieke lasten of accepteert een verlies, omdat hij hoopt dit meer dan goed te kunnen maken met de waardeontwikkeling van de woning als hij snel of mogelijk over een aantal jaren verkoopt.

[8] Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) is de verhouding tussen de jaarhuur en de investering uitgedrukt als een percentage. Een investering van € 200.000,- bij een jaarhuur van € 10.000,- geeft een BAR van 5%. Belangrijk is dat hier gaat om de investering. Dat iets anders dan de koopsom k.k. Voor een belegger bestaat de investering uit de koopsom én de transactiekosten en eventueel andere kosten.

De private belegger heeft dus nog enige mogelijkheid huurwoningen aan te kopen, maar die vallen dan wel binnen de categorie dure huur in de vrije sector. Het aankooppotentieel is uiteraard wel aanmerkelijk kleiner. Het ligt voor de hand dat private, en dan vooral kleine particuliere beleggers, hun aankoopbeleid gaan richten op duurdere wijken waar hogere huren gelden of dat zij in andere regio's gaan aankopen. De behoefte aan woningbeleggingen blijft gegeven de lage (spaar)rente immers groot.

Voor het overige zijn voorspellingen over het gedrag van beleggers speculatief:

- Gaan bepaalde beleggers de regels omzeilen door gebruik te maken huur door familieleden gedurende de vierjarige periode van bescherming?
- De opkoopbescherming is geen verbod op aankoop. Vraag is in hoeverre beleggers speculatief gaan handelen door aan te kopen en dan weer te verkopen, eventueel na een kleine ingreep, om zo een indirect rendement uit waardestijging te toucheren. Dit is hoogst onwaarschijnlijk, omdat beleggers geen speculanten zijn en juist belang hebben bij langdurige bezit in combinatie met huuropbrengsten.

3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning

De keerzijde van een potentieel van bijna 350 woningen per jaar voor koopstarters is dat deze woningen niet op de huurmarkt en dus ook niet op de middenhuurmarkt terecht komen. Dit zijn dus maximaal 350 woningen per jaar minder in de middenhuur categorie.

In dit aantal brengen wij verfijning aan via de volgende redenering:

- Een betaalbare huurwoning heeft maximaal een huur van € 1.004,- per maand.
- Voor een betaalbare huurwoning hanteert een belegger een BAR van minstens 5%.
- Bij combinatie van deze huur en BAR kan een belegger maximaal € 241.000,- investeren. Na aftrek van 10% kosten koper is de maximaal koopsom k.k. gelijk aan € 219.000,-
- In de periode 2018 tot en met de eerste helft 2021 kochten private beleggers in totaal 425 woningen van eigenaar-bewoners met een koopsom onder de € 250.000,- (zie tabel paragraaf 2.2)
- Gemiddeld per jaar zijn dat 120 woningen.

Wij schatten dat de opkoopbescherming als gevolg heeft dat gemiddeld per jaar 120 woningen niet beschikbaar komen als betaalbare huurwoning.

4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht

4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen

De gemeente Utrecht heeft ongeveer 160.000 woningen. Ongeveer 45% van deze woningen is in eigendom van de bewoner of in gebruik als tweede woning. Ongeveer 32% is in bezit van een woningcorporatie of een andere instelling. 22% van de woningen in Utrecht is in eigendom van bedrijven, particulieren en beleggers.

Als wij kijken naar de koop- en huurwoningvoorraad van gemeente Utrecht in 2020, dan zien wij dat het gedeelte sociale huur het grootst is met ongeveer een derde van de woningen. Dit prijssegment wordt opgevolgd door de dure koop met 29% van de voorraad. De goedkope koopvoorraad is met slechts 4% van de woningen het minst aanwezig in de woningvoorraad.

4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen

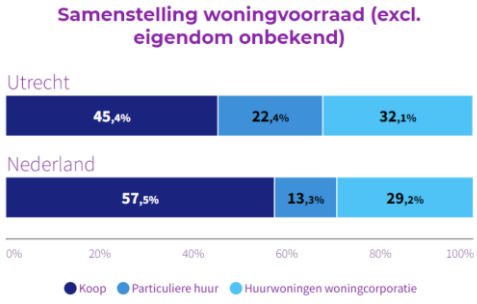
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt

Over het algemeen zijn woningen in de gemeente Utrecht schaars. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. Een krapte indicator tussen de 5 en de 6 duidt op een evenwichtige markt. Onder de 5 spreken we over een verkopersmarkt en is er sprake van krapte. Boven de 6 spreken we van een kopersmarkt en is er geen sprake van krapte.

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars is de krapte-indicator in Utrecht momenteel erg laag: de indicator komt in het 3e kwartaal van 2021 uit op 1,1. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,5. Ook uit historische cijfers blijkt dat Utrecht al jaren te maken heeft met een verkopersmarkt. Als wij kijken naar appartementen en tussenwoningen, de woningtypes waarvan wij verwachten dat de meeste betaalbare woningen zitten, zien we een krapte indicator van 1,2 voor tussenwoningen en 1,1 voor appartementen.

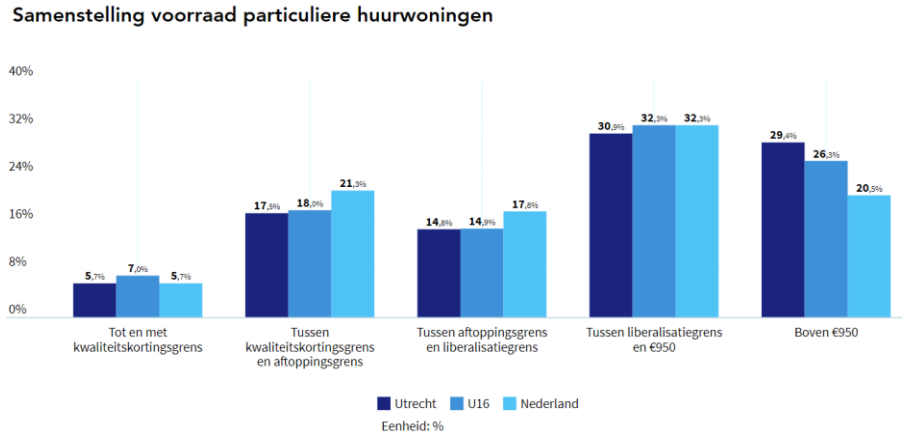
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad.

Volgens de lokale monitor wonen Utrecht[9] bestond de woningvoorraad eind 2019 voor 22,4% uit particuliere huurwoningen. Vergeleken bij de 13,3% voor heel Nederland is het aandeel particuliere huurwoningen hoog.



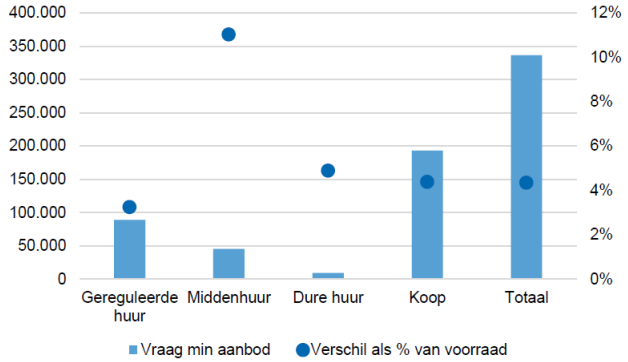
Van de particuliere woningen had eind 2019 ruim 70% een maandhuur van € 950,- of lager. Woningen met een dergelijke huren vallen binnen de categorie betaalbaar als we middenhuur daarbij meerekenen. Voor heel Nederland is het aandeel van betaalbare particuliere huurwoningen groter met bijna 80%.

[9] Lokale monitor Wonen, Woonbond, VNG. Aedes e.a.
Zie: https://www.waarstaatjegemeente.nl/



Of er sprake is van een tekort aan betaalbare huurwoningen in de middenhuur is niet uit deze gegevens af te leiden. Juni 2019 publiceerde ABF in opdracht van het ministerie BZK een rapport over de vraag naar middenhuurwoningen in heel Nederland[10]. Onderstaand diagram komt uit dat rapport een toon onder meer het tekort aan middenhuurwoningen in het staafdiagram: 45.000 voor heel Nederland. Het bolletje geeft dit tekort aan als een percentage van de totale voorraad: ongeveer 11% van de voorraad.

Figuur 4-1: Vraag min aanbod in jaar 1 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad; bron: Socrates 2019 (scenario Doorstroom), scenario Midden



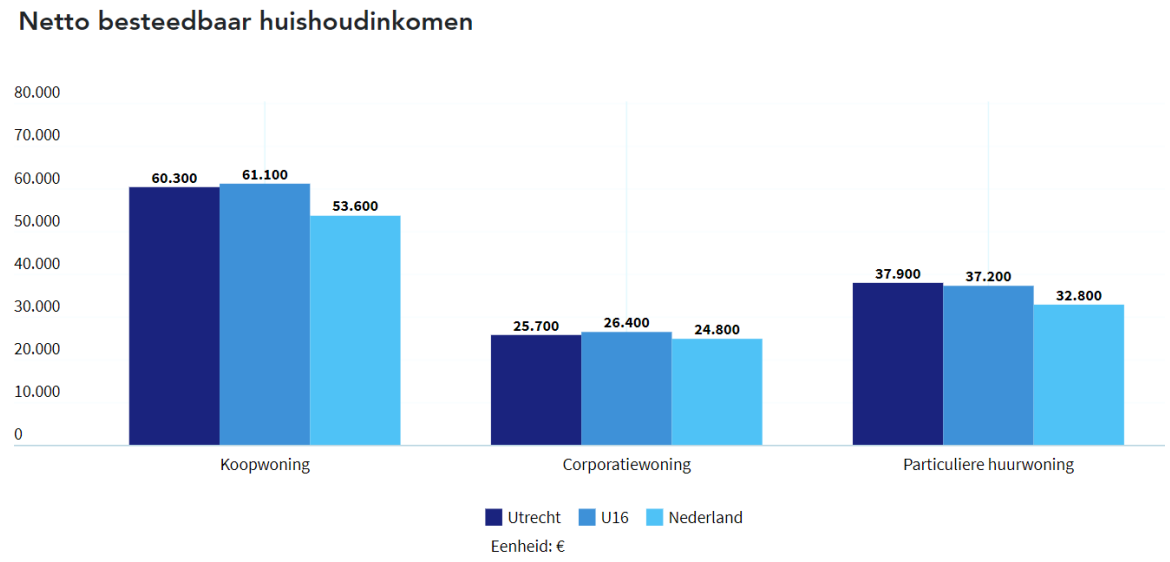
Als we deze gegevens extrapoleren voor de gemeente Utrecht dan komen we tot een schatting van het tekort aan middenhuurwoningen per 31 december 2019.

- Totale aantal woningen in de gemeente Utrecht: 157.000
- Particuliere huurwoningen 22,4% geeft 35.000 particuliere huurwoningen
- Daarvan 30,9% in categorie middenhuur is 10.900 middenhuur woningen
- Tekort is 11% daarvan is bijna 1.200 woningen.

4.3. Eigenaren-bewoners en huurders

De lokale monitor wonen geeft inzicht in het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen in de diverse woningcategorieën. Eigenaar-bewoners zitten eind 2019 met € 60.300,- boven het landelijk gemiddelde. Ook het inkomen van huurders van particuliere huurwoningen is met € 37.900,- bovengemiddeld.

[10] Functie van en vraag naar middenhuurwoningen, ABF Research, juni 2019. Diagram op pagina 44.



4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar

De niet beleggende kopers van woningen van eigenaar-bewoners hebben hun zwaartepunt in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 34 jaar. Daarna volgt de categorie van 25 tot en met 44 jaar.

Aankopen van woningen van eigenaar-bewoners							
	Leeftijd verkrijger						
Periode	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
2018H1	52	712	449	264	163	72	1.712
2018H2	65	805	514	289	180	75	1.928
2019H1	51	737	496	262	162	75	1.783
2019H2	58	826	495	349	214	94	2.036
2020H1	56	676	398	236	158	60	1.584
2020H2	61	840	527	343	267	82	2.120
2021H1	82	1.133	449	200	78	70	2.012
Totaal	**425**	**5.729**	**3.328**	**1.943**	**1.222**	**528**	**13.175**
Gemiddeld per jaar	121	1.637	951	555	349	151	3.764
Aandeel	3,2%	43,5%	25,3%	14,7%	9,3%	4,0%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur

Wij onderscheiden twee hoofdgroepen huurders. De ene groep huurders bestaat over het algemeen uit mensen die geen toegang hebben tot het kopen van een woning, doordat zij een te weinig leencapaciteit hebben om een huis te kopen dat voldoet aan hun eisen zoals grootte en locatie: de ongewenste huurder. De andere groep huurders bestaat uit mensen die bewust kiezen voor de flexibiliteit die huren biedt: de gewenste huurder.

Als we kijken naar huurders van particuliere beleggers, zijn dit over het algemeen mensen die een te hoog inkomen hebben om sociaal te huren van een woningcorporatie. Het kan ook zijn dat deze mensen nog op de vaak lange wachtrij staan voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij aangewezen op middeldure of dure huur.

4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar

Prijsontwikkeling

De prijzen van koopwoningen stijgen in de gemeente Utrecht, maar niet meer zo hard als in de jaren hiervoor. Het afgelopen jaar was er sprake van een gemiddelde stijging van 1,7%. De vierkante meterprijs is in 2021 wel hard gestegen, met een percentage van gemiddeld 15,9%.

Huurontwikkeling

De aanvangshuur voor nieuwe huurders was in Utrecht gemiddeld € 18,38 per vierkante meter per maand.

Overbieden

Van alle woningen die verkocht zijn in het derde kwartaal van 2021 is 88% boven de vraagprijs verkocht. Dit betekent dat er slechts bij 12% van deze woningen niet overboden is. Het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs is gemiddeld ongeveer 15,8%. Voor tussenwoningen is dit verschil het grootst met ongeveer 17,8%.

5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht

5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief?

In een van de eerdere figuren zagen we dat private beleggers ruim 22% van de woningvoorraad in Utrecht verhuren. Beleggers zijn hierbij bedrijfsmatige of particuliere beleggers. De woningcorporaties vallen hier niet onder.

Uit de transacties waarbij woningen van eigenaar-bewoners zijn aangekocht om de afgelopen 3,5 jaar, van 2018 tot en met de eerste helft van 2021, zien wij dat investeerders ongeveer 10,3% van deze woningen in handen kregen. Absoluut gaat het om circa 1.400 woningen van de circa 13.400 woningen die verkocht zijn in die periode. Bedrijfsmatige beleggers kochten een kwart van deze woningen, particuliere belegger kochten de overige drie kwart.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders?

Wij verwachten dat een particuliere belegger rekent met een Bruto Aanvangsrendements (BAR) van circa 4,0%. De onderstaande tabel toont een aantal varianten waarbij de huurprijs de variabele is. In het geval van variant 1, zal de particuliere belegger een huur vragen van € 800,- als hij een aankoopprijs van € 264.000,- inclusief kosten koper betaalde.

Varianten bij een BAR van 4%												
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*		*Variant 5*		*Variant 6*
Huurprijs per maand	€	800	€	1.000	€	1.200	€	1.400	€	1.600	€	1.800
Prijs exclusief kosten koper	€	240.000	€	300.000	€	360.000	€	420.000	€	480.000	€	540.000
Aankoopprijs inclusief kosten koper (10%)	**€**	**264.000**	**€**	**330.000**	**€**	**396.000**	**€**	**462.000**	**€**	**528.000**	**€**	**594.000**

Tabel: huur-BAR berekening bij een BAR van 4,0% met de huur als variabele. Bron: eigen berekeningen Fakton

Een deel van de gekochte woningen kan als middeldure huurwoning verhuurd worden. De middeldure huurgrens van € 1.004,- per maand is haalbaar, als een belegger een aankoopprijs van maximaal € 241.000,- exclusief kosten koper betaalt met een BAR van 5%. Wij verwachten dat dit huurprijsniveau alleen nog mogelijk is bij kleine woningen of bij woningen in wijken waar de prijzen nog onder de genoemde aankoopprijs liggen, zoals Overvecht of Kanaleneiland.

Het is lastig te achterhalen wie de huurder zijn van de particuliere beleggers, anders dan dat dit zowel de gewenste huurders als ongewenste huurders betreft zoals eerder toegelicht in 4.3.

5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom?

De hoogte van de investering die een belegger wil doen, is afhankelijk van het directe rendement en het indirecte rendement dat hij kan maken. Het directe rendement is het maandelijkse bedrag dat de belegger over houdt, de netto huur. Het indirecte rendement is de waardestijging van de woning. In 3.3 lichtten wij dit al eerder toe.

Bij de investering is eigen geld noodzakelijk, omdat banken bij het verstrekken van een verhuurdershypotheek vrijwel altijd een eigen inleg verwachten. Banken zijn gemiddeld gezien bereid om 80% van de markwaarde verhuurde staat van een woning te financieren. De tabel hieronder laat zien bij verschillende aankoopprijzen wat dit betekent voor de eigen inleg die een belegger moet doen.

Overzicht belegger								
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*
Aankoopprijs inclusief kosten koper	€	350.000	€	400.000	€	450.000	€	500.000
Marktwaarde verhuurde staat	€	315.000	€	360.000	€	405.000	€	450.000
Maximaal percentage van MVS		80%		80%		80%		80%
Gedeelte te financieren bij de bank	€	252.000	€	288.000	€	324.000	€	360.000
Gedeelte eigen inleg	**€**	**98.000**	**€**	**112.000**	**€**	**126.000**	**€**	**140.000**

Tabel: eigen inleg particuliere belegger bij verschillende aankoopprijzen. Bron: eigen berekeningen Fakton

De grens die een belegger stelt aan een koopsom zal afhangen van de eigen inleg die hij over heeft. Daarnaast zal de belegger een inschatting maken van de waardestijging van de woning in de tijd. Als een woning de potentie heeft om een goede waardeontwikkeling door te maken, dan wordt verkopen ook interessant voor de belegger. Wij zien dan ook dat private beleggers een groot aantal woningen weer verkoopt.

5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties

Tot slot tonen wij deze paragraaf nog wat gegevens op basis van de tabellenboeken van het Kadaster

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen

In de onderstaande tabel de verkopen door beleggers. Het betreft hier alle verkopen dat niet alleen verkopen aan eigenaar-bewoners. Volgens de gegevens verkopen beleggers meer dan ze aakopen bij eigenaar-bewoners zoals in de tweede tabel zichtbaar is.

.

Verkopen door private beleggers: particulier en bedrijfsmatig				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	201	216	227	96
Particuliere investeerder 5-9 woningen	108	107	140	50
Particuliere investeerder 10-99 woningen	115	155	325	33
Particuliere investeerder 100+ woningen	116	4	6	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	127	96	117	48
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	59	77	44	10
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	72	189	171	23
Bedrijfsmatig 100+ woningen	568	403	568	263
Totaal	**1.366**	**1.247**	**1.598**	**523**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Aankopen door private beleggers van woningen van eigenaar-bewoners				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	153	185	224	34
Particuliere investeerder 5-9 woningen	90	78	93	11
Particuliere investeerder 10-99 woningen	60	41	45	9
Particuliere investeerder 100+ woningen	2	1	-	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	62	60	92	8
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	17	18	17	5
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	33	18	19	5
Bedrijfsmatig 100+ woningen	14	-	1	-
Totaal	**431**	**401**	**491**	**72**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Opvallend is dat het aantal aankopen in het eerste half jaar van 2021 door beleggers (72) aanmerkelijk lager is dan in de jaren daarvoor waar over het hele jaar genomen tussen de 400 en 500 woningen werden gekocht. Mogelijk is dit het gevolg van de invoer van het hogere tarief voor de overdeachtsbealsting van 8% per 1 januari 2021.

5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners

Van alle aankopen van woningen van eigenaar-bewoners nemen particuliere beleggers 7,6% en bedrijfsmatige beleggers 2,7% voor hun rekening. Het aantal doorstromers dat een woning kocht is nagenoeg gelijk aan het aantal koopstarters.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

Daarbij zien wij dat de meeste transacties verkopen zijn door eigenaar-bewoners aan andere eigenaar-bewoners. Daarvan is de helft een koopstarter.

Verkopen door eigenaar-bewoners				
Verkrijger	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Eigenaar bewoner	1.596	1.735	1.499	797
Eigenaar bewoner - koopstarter	1.452	1.430	1.472	1.072
Alle particuliere beleggers	431	401	491	72
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2395
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	3.3
Titel	Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis
ID	2565
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	**20 januari 2022**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Burgeragendering
Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

[in te vullen door griffie]

Beleidsveld	Energie(transitie)
Organisatieonderdeel	
Opsteller	Bart Jordi c.s., namens Extinction Rebellion Utrecht
Kenmerk	9580559
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Nee

Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

De initiatiefnemer wil het volgende onderwerp met de gemeenteraad bespreken:

De gemeenteraad van Utrecht heeft uitgesproken een actieve rol te willen spelen in de aanpak van de klimaatcrisis en de ecologische crisis. Onder andere door het uitroepen van de klimaatnoodtoestand.

Het beleid van de gemeente Utrecht, zoals onder andere geformuleerd in de RES 1.0 van de U16, draagt echter te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.
Utrecht blijft nog te veel afhankelijk van fossiele brandstoffen en beperkt haar CO2 uitstoot en de energievraag en -kosten van haar inwoners en bedrijven te weinig. Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt dat slechts 4% van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog.

Neem meer maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Zo levert Utrecht een evenredige bijdrage aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Klimaatakkoord (o.a. beperking opwarming tot 1,5 °C). Mogelijke maatregelen zijn het op korte termijn isoleren van sociale huurwoningen, het instellen van een burgerberaad over klimaatmaatregelen en het opstellen van een ambitieus beleid m.b.t. woningbouw: de op hand zijnde woonopgave moet duurzaam, natuurinclusief en circulair worden voltrokken. Het gevoerde grondbeleid moet bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De acties van de gemeente Utrecht op het gebied van klimaatverandering moeten beter, concreter en vooral sneller.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille. Een diverse natuur verzacht de effecten van extreem weer. Daarom roepen we de gemeenteraad op om meer ecologische maatregelen te nemen. De planeet dreigt bijna een miljoen soorten planten en dieren te verliezen. Tegelijkertijd zijn veel planten- en diersoorten afhankelijk van de stad, vooral nu het agrarisch buitengebied minder te bieden heeft. De huidige plannen voor stedelijk natuurbeleid, zoals vastgesteld in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kunnen beter. Plannen om de natuur divers, en dus stabiel sterk, te houden in een snel veranderend klimaat zijn vrijblijvend en onvoldoende onderbouwd.

Wij roepen op een effectief gemeentelijk beleid te voeren om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken. Dit is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht. De crisis is nu!

De initiatiefnemers,

Bart Jordi
Cock van der Kaaij
Damien Fleur
Guus Dix
Kim de Roder
Nienke Willems
Veerle van Dieren
Wouter Moraal
Yaran Kaarsemaker

namens Extinction Rebellion Utrecht

Samenvatting

In het Nederlandse Klimaatakkoord uit 2019 heeft de overheid samen met maatschappelijke organisaties en bedrijven afgesproken om de CO2 uitstoot te verlagen naar 49% in 2030 en ruim 95% in 2050. In datzelfde jaar riep Utrecht de klimaatnoodtoestand uit. Hiermee gaf de gemeente aan er nog een extra stap bovenop te willen doen en maximale inspanning te leveren om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Maar het tot op heden gevoerde beleid draagt te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.

Wij roepen de gemeenteraad op om veel meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille en kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden.

Effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht.

Gemeente Utrecht

Context

Aanleiding om deze burgeragendering in te dienen:

De gemeente Utrecht werkt samen in de Regionale Energiestratgeie (RES) van de U16. En heeft daarin beloofd uiterlijk in 2030 0,523 TWh duurzame energie te realiseren door het plaatsen van 10 windturbines en 282 ha zon. Ook is bekend dat het totale elektriciteitsverbruik 5000 TJ is. Ongeveer 4%, 200 TJ, wordt nu duurzaam opgewekt.

Voor het gemak zetten we de cijfers even om in GWh. Die 0,523 TWh aan duurzame elektriciteit wordt dan 523 GWh. En het verbruik van 5000 TJ komt overeen met ongeveer 1400 GWh. Dus met dit beleid dekt Utrecht **37%** van de elektriciteitsvraag van dit moment.
Behalve elektriciteit gebruiken we ook veel fossiele brandstoffen voor warmte. 9000 TJ om precies te zijn. Dat is 2500 GWh. Warmte plus elektriciteit is samen 3900 GWh. Dan is de duurzame opwek van 523 GWh tot 2030 nog maar **13%**. Als we ook nog het verbruik in Utrecht voor verkeer en vervoer meenemen, dat is 12000 TJ oftewel 3300 GWh, dan komen we uit op een totaal verbruik van 7200 GWh. 523 GWh zon is dan nog iets meer dan **7%**. Als Utrecht dat geheel wil dekken met duurzame elektriciteit, dan vraagt dat om een 14-voudige realisatie van het huidige RES2030-doel.

De ontoereikendheid van het klimaatbeleid van Nederland, en daarmee in het verlengde het klimaatbeleid van Utrecht, werd al eerder aangekaart door de Raad van State. Die sprak dit jaar uit dat de klimaatdoelen die gesteld zijn in de Klimaatwet uit het zicht zijn geraakt, laat staan de ambitieuzere Europese klimaatdoelen. Op de Gemeentelijke Duurzaamheidsindex scoort Utrecht op het gebied van milieu en energie nog maar net een voldoende en nauwelijks hoger dan het landelijke gemiddelde van een 5,5. Als het aankomt op hernieuwbare energie scoort de gemeente zelfs ‘zeer slecht’. Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatnoodtoestand voelt het nog niet alsof de gemeente de klimaatcrisis als een noodtoestand behandelt.

In 2015 werd het Klimaatakkoord van Parijs geratificeerd, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te houden tot 1,5 °C. Tot 1,5 °C opwarming is er een zeer grote kans dat we nog geen onomkeerbare effecten, zoals totale smelting van ijskappen, gaan krijgen. De CO2 klok van de Verenigde Naties laat zien dat we, bij ongewijzigd beleid, nog 7 jaar en 8 maanden de tijd hebben om met de huidige uitstoot onder de 1,5 graad te blijven. Het is dus van belang dat rijke landen het voortouw nemen om duurzame energie te realiseren. Utrecht zou daarbij een voorloper moeten zijn. Wacht dus niet tot 2030 en haal ook de RES-doelstelling van 2040 naar voren.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn zoals gezegd twee kanten van dezelfde medaille. In Nederland is de “Wet Natuurbescherming” op 1 juli 2021 in werking getreden. Nederland streeft hiermee naar het behoud van de biologische diversiteit (biodiversiteit) en naar bescherming van dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Veel soorten worden bedreigd door de manier waarop de mens met hun omgeving om is gegaan en dat nog steeds doet. Deze bedreiging wordt verergerd door de negatieve effecten van klimaatverandering, waardoor de natuur in de toekomst onder nog verdere druk komt te staan. Zoals eerder genoemd, is deze ecologische crisis direct verbonden met de klimaatcrisis: door te weinig groen krijgt onze stad steeds vaker te maken met hittestress (het is warmer in de stad dan daarbuiten) en is de kans op

overstromingen groter door onnodige verharding. Bovendien is alleen de aanwezigheid van "groen" niet genoeg: de stadsnatuur moet sterk zijn, wat in grote mate samenhangt van de biodiversiteit van deze natuur. Een diverse natuur vormt een robuust netwerk en is daarmee in staat om verstoringen zoals ziektes te overleven. De vele cruciale ecosysteemdiensten van de natuur kunnen in die situatie dus op de lange termijn behouden blijven. Op deze manier kan een diverse natuur ook helpen in het verzachten van de effecten van extreem weer, door bijvoorbeeld verkoeling te bieden en water vast te houden tijdens hittegolven. Anderzijds zal een niet diverse, en dus zwakke, natuur juist negatief bijdragen aan het klimaatprobleem.

De stad Utrecht heeft een belangrijke rol om planten- en diersoorten een plek te bieden, zoals ook in 2017 vastgelegd in de actualisatie van het Groenstructuurplan 2017-2030. Dit plan is echter ontoereikend voor de veranderende omstandigheden waar de natuur mee te maken krijgt in het komende decennium en daarna. Hoewel ook in het huidige Groenstructuurplan dit effect wordt onderstreept, zijn de bijbehorende maatregelen weinig concreet en vooral gebaseerd op voorbeelden en potentiële opties. Het is echter meer dan waarschijnlijk dat, bij ongewijzigd beleid, ook in Utrecht planten en dieren zullen verdwijnen als die het veranderende klimaat niet bij kunnen benen. Dit veroorzaakt een negatieve spiraal: hoe meer soorten verdwijnen, hoe minder divers en dus hoe~~r~~ kwetsbaarder de natuur.

Het kan anders. Zo zou natuurinclusief én diervriendelijk bouwen een kern eis moeten zijn. Niet iets waar projectontwikkelaars een "bonus" voor kunnen verdienen bij hun inschrijving zoals nu. Daarnaast kan geclaimd land op grotere schaal teruggegeven worden aan natuur, in plaats van plek te zoeken tussen de huidige bebouwing. Ook kunnen er hardere maatregelen ingevoerd worden om verharding terug te draaien en kan er een biodiversiteit-gericht klimaatadaptatie plan komen voor de stadsnatuur.

Doel dat de initiatiefnemer met deze burgeragendering heeft

Door in 2019 de klimaatnoodtoestand uit te roepen geeft de gemeente Utrecht aan dat ze klimaatcrisis serieus willen nemen. Verder heeft de overgrote meerderheid van de gemeenteraad uitgesproken dat Utrecht de volgende gaststad voor een klimaattop zou moeten zijn. Wij vragen de gemeente om woord bij daad te voegen.

Uit stadsgesprekken van het afgelopen jaar blijkt dat het overgrote deel van Utrechters ambitieuzer klimaatbeleid willen van de gemeente. Meer dan 80% van de deelnemers wil concrete doelen om de overstap te maken naar duurzame energie. Ook werd aangegeven dat de datum van 2050 voor veel Utrechters te lang duurt.

Door met urgentie aanvullende maatregelen te nemen, kan de gemeenteraad van Utrecht een voorloper worden in de huidige klimaatcrisis en ecologische crisis. Dit leidt tot een Utrecht dat een voorbeeld is voor andere gemeenten, groene energie levert en verbruikt, groene banen biedt, een natuur-rijke stad is, kortom een toonaangevende plek waar burgers graag willen wonen en werken. Door aanvullende maatregelen te nemen draagt Utrecht evenredig bij tot het behalen van de doelstellingen geformuleerd in het Klimaatakkoord van Parijs, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te

houden tot 1,5 °C, het Nederlandse klimaatakkoord en levert haar aandeel in het behoud van de soortenrijkdom in de natuur.

Wij vragen aan de leden van de gemeenteraad:

- WEES EERLIJK over de klimaatcrisis en de ecologische ramp die ons voortbestaan bedreigen. Maak Utrechters meer bewust van de noodzaak voor grootschalige verandering.
- DOE WAT NODIG IS om biodiversiteitsverlies te stoppen en verminder de uitstoot van broeikasgassen. Doe dit op een rechtvaardige manier.
- LAAT BURGERS BESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een leidende rol speelt in de besluitvorming.

Juridisch advies aan de voorzitter van de gemeenteraad - Toetsing Burgeragendering aan de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht

1. **Toets ontvankelijkheid burgeragendering op grond van verordening op de burgeragendering en burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht**

In de verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (hierna de verordening) zijn verschillende eisen vastgelegd waaraan een burgeragendering dient te voldoen. In artikel 4 van deze verordening bevat een negatieve lijst van aangelegenheden waarvoor geen burgeragendering kan worden ingediend. Daarnaast stelt artikel 5 van deze verordening een aantal inhoudelijke eisen waaraan een burgeragendering moet voldoen, zoals een nauwkeurige omschrijving van de burgeragendering. Als een burgeragendering aan al deze eisen voldoet dan neemt de voorzitter van de gemeenteraad (artikel 7 lid 1 van deze verordening) een besluit over de ontvankelijkheid. Dit is een juridische beoordeling. Of de aangeleverde handtekeningenlijst voldoet is een toets die door Publiekszaken moet worden uitgevoerd.
De raad dient op grond van artikel 7 lid 2 van deze verordening in de eerstvolgende vergadering te beslissen over de behandeling van burgeragendering

2. **Korte samenvatting burgeragendering**

De burgeragendering gaat over de klimaatnoodtoestand die is uitgeroepen door de Gemeente Utrecht in 2019. Agendeerders zijn van mening dat de gemeente geen daad bij haar woorden voegt. Zij roepen op om meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. Ook vinden agendeerders dat de klimaatcrisis niet los van de ecologische crisis gezien kan worden. Ze willen een effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken.

3. **Toets artikel 4 (negatieve lijst)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan is voldaan.

4. **Toets artikel 5 (inhoudelijke eisen)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan voldaan is, als de uitleg hieronder kan worden bevestigd door de agendeerder. In de tekst van het agendapunt wordt letterlijk gesproken over “leiden” en “beslissen”. Al hoewel in artikel 4 lid 1 onder b van de verordening wordt uitgesloten een agendering die tot doel heeft gemeentelijke procedures te wijzigingen, ben ik van oordeel dat in dit geval een strikte uitleg te kort door de bocht is. In overweging nemende dat in de gemeentelijke procedures is verankerd dat een wijkraad (waarin burgers deelnemen) inhoudelijk een vergelijkbare rol vervult en de intentie is om een thematische burgeraard in het leven te roepen, dan zou het woord burgerraad uitgelegd moeten worden zoals de bedenker en trekker daarvan, Eva Rovers, hierover schrijft en communiceert.
Een burgerraad is een vorm van advisering aan bestuursorganen. Op de site van Eva Rovers, landelijk trekker van dit gedachtegoed en als zodanig expert en in die hoedanigheid ook betrokken in het Utrechtse, geeft een burgerraad aanbevelingen en beslist uiteindelijk nog steeds het bestuursorgaan. Eva Rovers ziet hierin een toegevoegde waarde, een versterking van het democratisch stelsel en een kracht om kennis en kunde uit diverse hoeken in te zetten en te betrekken bij bestuurlijke besluitvorming. Een en ander op basis van buitenlandse voorbeelden. Als zodanig sluit dit idee naadloos aan op landelijke discussies, zoals het vertrouwen in de politiek en wijze waarop burgers daarbij betrokken worden en het algemene maatschappelijke gevoel dat het beter kan.
De burgerraad raadt aan om dit of dat te doen met betrekking tot de klimaatcrisis en ecologische crises. Als zodanig kan een burgerraad de gemeenteraad in haar kaderstellende beleidstaak op grond van de Gemeente aanbevelingen doen. Een eerste aanzet daartoe zit in het ingekomen stuk. Een m.i. juiste uitleg van de burgeragendering zou dan zijn:
LAAT BURGERS MEEBESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het

oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een aanbevelende rol speelt in de besluitvorming. Inmiddels heeft de agendeerder bevestigd dat deze uitleg juist is.

5. Advies

Ik adviseer op grond van het bovenstaande om te besluiten om deze burgeragendering ontvankelijk te verklaren.

Edwin Rooke
FIJ-Juridische Zaken

De op 08-12-2021 aangeleverde lijst door petitie.nl met 142 ondersteuners van de burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is gecontroleerd op het initiatiefgerechtigd zijn van de ondersteuners voor deze agendering.
Op petities.nl is de agendering omschreven als “Utrecht moet doen wat het belooft: neem meer maatregelen tegen de klimaatcrisis”.
Als datum van de indiening van het verzoek is 07-12-2021 gehanteerd.

Vastgesteld is bij 117 personen dat zij op de dag van indiening van het verzoek stonden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Utrecht, ouder waren dan 12 jaar en overigens voldeden aan de vereisten voor het kiesrecht van de leden van de gemeenteraad (Kieswet artikel B3) en/of dat men een ingeschreven statushouder in de gemeentelijke basisregistratie personen was.
Zie ook het bijgevoegde Excelbestand.
Hiermee wordt voldaan aan het gestelde bij artikel 3 lid 1 en 2 van de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (2021).
En wordt ook voldaan aan het gestelde onder artikel 5 lid 2 van verordening voor wat betreft de minimale ondersteuning door initiatiefgerechtigden van deze burgeragendering.

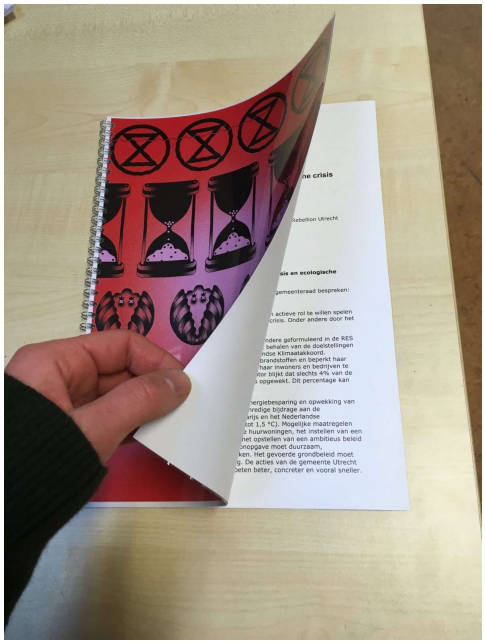
De burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is daarmee voor wat betreft dit onderdeel ontvankelijk om ter bespreking op de agenda van de raadscommissie geplaatst te worden.

Met vriendelijke groet,

Ronald Drinkwaard
Specialist Burgerzaken

030 - 28 62067
r.drinkwaard@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Publiekszaken
Burgerzaken
Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
maandag t/m vrijdag (behalve woensdagmiddag)

Postbus 5000
3502 JA Utrecht



Gevraagd is een aanvulling te leveren. De aanvulling bestaat uit dit document en het AD-artikel van 22 december 2021.

Extinction Rebellion ziet de burgeragendering als een middel voor burgers om in gesprek te raken met de raad, in dit geval over zorgen over de klimaatcrisis, die sterk leven onder een deel van de inwoners van Utrecht. Volgens Extinction Rebellion wordt onvoldoende recht gedaan aan die zorgen binnen de huidige gemeentepolitiek. We hopen dat die zorgen in toekomstige besluitvorming over communicatie, duurzame energie en inclusieve democratie worden verkleind.

Hieronder bieden wij, kort en krachtig, een aanvulling op de burgeragendering zoals wij die bij u hebben neergelegd. Wij geven de volgende drie concrete handvatten voor de commissie om met ons over in gesprek te gaan.

(1) De grote zorgen die wij over de klimaatcrisis ervaren, hebben ons niet via de gemeente bereikt. Wij nodigen de gemeenteraad uit een nadrukkelijke en continue communicatiestrategie vorm te geven waarmee de gemeente de zorgen over de klimaatcrisis in de volle breedte onder de aandacht brengt van alle inwoners van Utrecht die nu slechts onder een (te) beperkt deel van hen leeft.

(2) Wat betreft de energietransitie zien wij een gapend gat tussen beleid dat nodig is om onder de anderhalve graad te blijven (Akkoord van Parijs en verklaring van Glasgow) en de huidige plannen en uitvoering van de gemeente. We nodigen de gemeenteraad uit om met de lokale gemeenschap in gesprek te gaan over de manier waarop dat gat op een rechtvaardige manier gedicht kan worden.

(3) Wat betreft democratische besluitvoering voelen wij ons als burger weinig betrokken bij het vormgeven van een snelle en rechtvaardige transitie naar een duurzame stad. Wij nodigen de gemeenteraad uit om met echte burgerparticipatie na te denken hoe ze voorbij kan gaan aan de beperkte instrumenten die de gemeente nu inzet om burgers een plek te geven in beslissingsprocedures aangaande de klimaatcrisis.

Wij verwachten van raadsleden dat ze actie gaan ondernemen op bovenstaande drie punten.

En wellicht voor de duidelijkheid: we verwachten niet dat de raad aan zelf-felicitaties gaat doen en vooral wil benadrukken wat er al gebeurd is. De klimaatcrisis vraagt om handelen in het hier en nu.

22 december heeft het AD over onze burgeragendering geschreven. U kunt dat artikel als een deel van de aanvulling beschouwen.

AD – 22 december 2021

https://www.ad.nl/utrecht/extinction-rebellion-strijdt-nu-ook-in-de-raadszaal-voor-verandering-we-zijn-meer-dan-een-rebellenclub~a9c79aa4/?cb=4868c76a194b6f696e1d3967e0c7aba1&cb=bb51957cf2598f533b3e7c31334f6f4c&auth_rd=1&auth_rd=1



Extinction Rebellion voerde eerder actie op de stoep voor het stadhuis, donderdag zijn zij binnen in de raadzaal om over de klimaatcrisis te praten. © Jaap van de Berg

Diane Hoekstra 22-12-21, 10:30

Extinction Rebellion strijdt nu óók in de raadszaal voor verandering: ‘We zijn meer dan een rebellenclub’

Utrechtse klimaatactivisten van Extinction Rebellion (XR) voeren niet meer alleen actie op straat, maar vragen nu ook in de raadszaal aan politici om meer te doen tegen de opwarming van de aarde. Volgens XR moeten de maatregelen die Utrecht neemt tegen klimaatverandering beter, concreter en vooral sneller. ,,De crisis is nu.’’

Het is alweer ruim twee jaar geleden (juli 2019), dat een bezorgde gemeenteraad onder leiding van PvdD-voorman Maarten van Heuven de klimaatcrisis uitriep waarin de stad beloofde zich maximaal in te spannen om de opwarming van de aarde zoveel mogelijk te beperken. Maar het was eerder dit jaar de actiegroep XR die vaststelde dat bestuurders die serieuze oproep helemaal niet serieus nemen.

Zo klommen twee activisten de Dom op om aandacht te vragen voor het klimaatprobleem dat door de stad Utrecht 'maar niet serieus genoeg wordt genomen'. Ook stonden de activisten deze zomer met een spandoek buiten voor de deur van het stadhuis om bestuurders erop te wijzen dat er nog steeds te weinig gebeurt.

Meer dan een rebellenclub

Maar donderdag staan de leden van XR niet langer alleen op straat. Ook in het midden van het hart van de lokale democratie laten zij zich zien: de raadszaal. Via een zogenoemde burgeragendering gaat XR in gesprek met lokale politici. ,,Wij zijn veel meer dan een rebellenclub alleen,'' vertelt Cock van der Kaaij, lid van XR van Utrecht. ,,We groeien als club best hard, en hoe harder je groeit, hoe meer verschillende activiteiten je moet ondernemen.''

> **Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatcrisis voelt het nog niet alsof de gemeente dit als een noodtoestand behandelt**
>
> - Cock van der Kaaij

Utrecht draagt volgens Van der Kaaij nog veel te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van onder meer het het Klimaatakkoord van Parijs, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te houden tot 1,5

graden. ,,Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt bijvoorbeeld dat slechts 4 procent van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog.''

Maar waar Utrecht op het gebied van elektriciteitsopwekking nog een beetje ambitieus is het dat op andere gebieden volgens XR helemaal niet. ,,Op de Gemeentelijke Duurzaamheidsindex scoort Utrecht op het gebied van milieu en energie nog maar net een voldoende en nauwelijks hoger dan het landelijke gemiddelde van een 5,5. Als het gaat om hernieuwbare energie scoort de gemeente zelfs ‘zeer slecht’. Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatcrisis voelt het nog niet alsof de gemeente dit als een noodtoestand behandelt.''

Negatieve spiraal

Volgens de actiegroep doet de stad Utrecht ook onvoldoende aan 'de belangrijke rol om planten- en diersoorten een plek te bieden’. ,,Het plan dat er nu ligt biedt weinig concrete maatregelen en is vooral gebaseerd op voorbeelden.'' Als dit beleid niet veranderd is het volgens hen ‘waarschijnlijk dat ook in Utrecht planten en dieren zullen verdwijnen als die het veranderende klimaat niet bij kunnen benen’. ,,Dit veroorzaakt een negatieve spiraal: hoe meer soorten verdwijnen, hoe minder divers en dus hoe kwetsbaarder de natuur.''

Zoals het er nu naar uitziet kan vanwege lockdown slechts één lid van XR fysiek naar de raadszaal om met politici in gesprek te gaan. Of mogelijk volgt in plaats daarvan een digitale bijeenkomst. Volgens Van der Kaaij wilde XR het gesprek nog per se voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart volgend jaar plannen omdat politici dan eerder geneigd zijn om zich duidelijker uit te spreken dan daarna. XR hoopt partijen beloften te ontlokken om het beter te doen. ,,En als ze zich niet aan die beloften houden, zijn wij de eerste om hen daar op te wijzen.''

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 25 NOVEMBER T/M 22 DECEMBER 2021 - COMMISSIE EDW 20 JANUARI 2022

Nr.	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunt
1	22-12-2021	Energie	Raadsbrief Samenwerkingsafspraken Eneco en Nieuwegein	
2	20-12-2021	Energie	Raadsbrief Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord	
3	10-12-2021	Energie	Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	
4	09-12-2021	Energie	Raadsbrief Diervriendelijk na-isoleren particuliere woningeigenaren	
5	09-12-2021	Energie	Raadsbrief potentieel warmtebronnen	
6	02-12-2021	Energie	Raadsbrief Energielabel C voor kantoren	
7	02-12-2021	Energie	Raadsbrief Energievisie	
8	30-11-2021	Energie	Raadsbrief Monitoring BioWarmte Installatie Eneco	
9	26-11-2021	Energie	Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)	
10	23-12-2021	Wonen	Raadsbrief Prestatieafspraken gemeente woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2026	
11	21-12-2021	Wonen	Raadsbrief Huisvestingsverordening n.a.v. commissie EDW 9 december 2021	
12	20-12-2021	Wonen	Raadsbrief Voortgang verwarmingsproblemen de Nieuwe Eyk	
13	08-12-2021	Wonen	Raadsbrief Halfjaarrapportage Huurteam Utrecht	
14	16-12-2021	Milieu en Emissieloos Vervoer	Raadsbrief Nedereindseplas inzake eigendom Nedereindseplas	
15	06-12-2021	Milieu en Emissieloos Vervoer	Raadsbrief Nieuwe WHO-advieswaarden luchtkwaliteit, Toezegging routekaart milieuzone, Verlengen looptijd sloopsubsidie	

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 25 NOVEMBER T/M 22 DECEMBER 2021 – COMMISSIE EDW 20 JANUARI 2022

Nr.	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunt
16	01-12-2021	Milieu en Emissieloos Vervoer	Raadsbrief Subsidie 'verlaging emissies houtstook'	
17	01-12-2021	Circulaire economie	Raadsbrief Toezegging Circulair bouwen stimuleren	
18	20-12-2021	Grondzaken/ Samen voor Overvecht	Raadsbrief Bouwenvelop Ivoordreef	

Verslag openbare ochtend vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen

Datum	9 december 2021
Locatie	Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door	Remko Schotsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitters, mevrouw Bijsterbosch, de heer Vonk, de wethouder K. Diepeveen, en de leden, de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw F. de Koning (GroenLinks). De heer T. Schipper (SP), de heer E. van der Marel (VVD), de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw L. de Vries (PvdD), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer H. van Deún (PVV), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), mevrouw H. Dekker- Abdulaziz (D66), de heer R. Daniels (PVV), de heer I. El Abassi (Denk), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer M. Spil (Stadsbelang Utrecht), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht),de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Schreuder (D66), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer T. Schipper (SP), mevrouw L. Snippe (PvdD) en mevrouw M. Leenders (Commissiegriffier).
Tevens aanwezig zijn ambtelijke vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen.

Verslag openbare vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

1. Opening……1
2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven
3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw pagelaan 1
3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie
3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
4. Verslag 4 november 2021
5. Toezeggingen/moties
6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen
7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

1. Opening

De voorzitter**, mevrouw Bijsterbosch**, opent de vergadering om 10.00 uur.

Mededelingen
De wethouder
De wethouder heeft geen mededelingen.

De commissieleden
De commissieleden hebben geen mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
De voorzitter deelt mee dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
De voorzitter licht toe dat de lijst met ingekomen agenderingen bij de stukken is bijgevoegd.

3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw Pagelaan 1
De voorzitter deelt mee dat het voorstel valt onder de portefeuille Grondzaken, Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling. Het voorstel is om dit punt in samenhang met elkaar te bespreken in de commissie EDW te bespreken van 20 januari en hier is 120 minuten voor gepland.

De heer Schipper (SP) meent dat daar tot in lengte van jaren niet regulier gebouwd kan worden vanwege het geluidsgat bij de A12. Dat daar dus tijdelijk iets gedaan gaat worden lijkt spreker helder en daar heeft hij geen twee uur voor nodig. Spreker geeft aan dat dit voor hem bijna een hamerstuk kan zijn.

De heer Van der Marel (VVD) verzoekt of de woordvoerders grex bij deze vergadering aanwezig zouden mogen zijn.

De voorzitter licht toe dat als dat binnen de coronaregels passend is, deze woordvoerders welkom zijn.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat de woordvoerder verwacht dat er met betrekking tot de grex wellicht een geheim deel komt. Spreker sluit aan bij de woorden van de SP en meent dat een uur voldoende zou moeten zijn.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks ook geen lange inbreng zal hebben en verwacht dat een uur krap zal zijn maar meent dat dit geprobeerd dient te worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat een uur heel krap is, zeker als er een geheim deel komt. Spreker stelt 90 minuten voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie akkoord gaat met een bespreektijd van anderhalf uur.

3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
De voorzitter licht toe dat de RUD de Ontwerp Kadernota 2023 voor zienswijze aangeboden aan de raad. Het college stelt een zienswijze op en deze komt naar verwachting voor het einde van het jaar naar de raad. De deadline voor het indienen van de zienswijze is 18 februari. Dat betekent dat de zienswijze in januari in de commissie besproken moet worden. De voorzitter geeft aan te denken aan 30 minuten.
De voorzitter stelt vast dat 30 minuten akkoord is.

3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie

De voorzitter licht toe dat het voorstel bestaat uit een bespreektijd van 90 minuten, en een technische sessie op 14 december.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat zijn ervaring is dat een Rekenkamerrapport meestal wat meer tijd nodig heeft en stelt 2 uur voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie hiermee akkoord gaat.

3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer Schreuder (D66) geeft aan de raadsbrief Energievisie willen agenderen voor bespreking. Het is een vrij groot stuk en eerder is aangegeven dat dit terugkomt in de Energievisie. Dat duurt wat langer dan gepland en om die reden lijkt het spreker verstandig om aan de hand van de update, te kijken of de wethouder nog zaken meegegeven moeten worden, richting de definitieve versie van het plan.

De voorzitter vraagt of D66 dan ook het initiatief neemt om aankomende week alvast wat op papier te zetten over wat de fractie zou willen meegeven.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan wel mee te willen doen maar kijkt ook naar de hele behandelvoorraad en vraagt zich af of het mogelijk is om dit punt pas later in 2022 te bespreken. Dit omdat de raad het de komende maanden nog zo druk heeft. De heer Schreuder en het college worden gevraagd hoeveel haast hier bij is.

De heer Schreuder (D66) merkt op dat dit punt al een aantal keer vooruit is geschoven. Het zal ergens in Q2 van 2022 behandeld worden. Als zaken waar eerder al vragen over zijn gesteld, zoals participatie, zo ver vooruit geschoven worden, dan zou spreker hier toch wel eerst iets over gezegd willen hebben.

De heer Van der Marel (VVD) sluit aan bij het CDA.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) sluit aan bij het CDA. Het is prima om dit punt te bespreken maar voor GroenLinks heeft het geen prioriteit.

De voorzitter vraagt of de agendering wel wordt gesteund maar dat fracties ook menen dat het lager op de prioriteitenlijst kan.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan geen behoefte te hebben dit punt te bespreken, maar wil D66 ook niet dwarsbomen, zolang er geen andere onderwerpen van de agenda vallen.

De heer Schreuder (D66) meent dat er nog een paar uur open is voor die commissievergadering. Spreker heeft juist vooraf gecontroleerd dat er niets van de agenda zou vallen.

De voorzitter licht toe dat er inderdaad in principe nog ruimte is op de agenda van de commissievergadering van januari.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan graag aan te sluiten bij het agenderen maar de prioriteit ligt wel bij het rapport van de Rekenkamer.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ondersteunt de agendering maar verzoekt wel om dit punt later te bespreken.

De griffier licht toe dat er in februari heel veel agendapunten op de agenda staan waarbij de wens is om deze voor de verkiezingen te behandelen. Dat is de laatste commissievergadering voor de verkiezingen. De agenda van 20 januari is nog redelijk overzichtelijk. Met de voorstellen die net zijn behandeld is nu anderhalf dagdeel gevuld en er is dus nog ruimte. Een ander moment om hier

over te kunnen spreken zal pas vlak voor de zomer zijn en als het de bedoeling is om zaken mee te geven dan geldt hoe eerder hoe beter.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) steunt in dat geval de agendering.

De heer Van Deún (PVV) steunt de agendering op inhoud. De datum maakt spreker niet zo veel uit.
In de provincie is er een onthutsende bijeenkomst geweest met Tennet over het net dat vol zit tot 2030. Tennet en Stedin hebben een memo geschreven en spreker vraagt de wethouder of dat memo bij de stukken gevoegd kan worden.

De voorzitter licht toe dat dat memo dan ook bij dit punt besproken kan worden. De voorzitter stelt een bespreektijd van 60 minuten voor en stelt vast dat de commissie daarmee akkoord gaat.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) licht toe dat er via de app al veel contact is geweest over een werkbezoek aan Overvecht. Deze raadsinformatiebijeenkomst zou op 18 januari kunnen plaatsvinden en spreker zou dat nu formeel met elkaar willen afspreken.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan de raadsbrief over kluswoningen te willen agenderen voor de vergadering van januari. Spreker meent dat 30 minuten hiervoor voldoende is.

De heer Schipper (SP) sluit daar bij aan omdat de SP ook wel wat te melden heeft over dit onderwerp. Een half uur zou wat krap kunnen zijn maar het kan geprobeerd worden.

De voorzitter stelt vast dat het CDA en Stadsbelang Utrecht hierbij willen aansluiten.
De voorzitter stelt een bespreektijd van 60 minuten voor en vraagt of de heet Van der Marel zorgt voor agendering op schrift en voor input voor de raadsinformatiebijeenkomst..

De heer Van der Marel (VVD) licht toe dat hij daar voor zal zorgen.

De heer Schreuder (D66) geeft aan dat via de app is besproken dat het handig is om eerste het Rekenkameronderzoek te doen, dan de kluswoningen en dan de energievisie.

De voorzitter merkt op dat dat haar logisch lijkt en stelt vast dat dit op de instemming van de commissie kan rekenen.

4. Verslag 4 november 2021

De voorzitter licht toe dat er geen opmerkingen zijn binnengekomen en dat daarmee het verslag is vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De voorzitter licht toe dat er geen opmerkingen zijn.
De voorzitter schorst de vergadering om 10.17 uur.

6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen

De voorzitter heropent de vergadering om 10.27 uur. De voorzitter licht toe dat er de vorige keer ook over dit onderwerp is gesproken en dat er in totaal 120 minuten waren gereserveerd. Daar zijn al 45 minuten van opgebruikt. Een aantal fracties heeft al het woord gevoerd en nu is er ruimte voor de overige fracties. De voorzitter geeft aan de spreektijden niet te kunnen zien en geeft daarom te hopen op de medewerking van de commissieleden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) licht toe met andere partijen in 2018 al een motie te hebben ingediend waarin werd opgeroepen om het koopsegment meer aandacht te geven en instrumenten ten behoeve van de betaalbaarheid te verkennen. Veel mensen in Utrecht zijn op zoek naar een koopwoning. Middeninkomens worden hard geraakt en vallen tussen wal en schip gezien de sociale huur en de vrije sector. Doorstroming vanuit de sociale huur lukt momenteel niet, omdat er geen alternatieven zijn. De fractie is blij met het onderzoek en de uitkomsten ervan, wat het college nu heeft verwerkt in het actieplan. Daarbij valt te denken aan de ingevoerde

zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming. De fractie is wel ben hoe privaatrechtelijk en publiekrechtelijk afspraken nageleefd gaan worden. De fractie ziet dat de grens wordt opgehoogd naar twee keer NHG. Echter handhaving en evaluatie tussentijds zijn ook hard nodig meent spreker. Gevraagd wordt voor welke termijn deze regel straks gaat gelden. Het CDA zou graag zien dat de termijn opgerekt wordt. De echte resultaten, een grote hoeveelheid gerealiseerde koopwoningen moet nog volgen. Spreker is benieuwd wat de doelstellingen en de strategie worden van het college. Spreker roept op om te kijken naar de verschillende wijken en buurten in Utrecht en te bepalen waar de prioriteiten liggen en of het realistisch is om grote stappen te zetten. Vanaf maart mogen gemeenten gebieden aanwijzen voor de opkoopbescherming. Spreker vraagt hoe wijk- en buurtgericht dit actieplan wordt en hoe de doelstellingen op de kansrijke locaties verzekerd worden. Er staat nu allen in het raadsvoorstel: omdat de prijzen verschillen, zal koppeling per wijk resulteren in andere projectdoelstellingen. Het CDA verwacht op dit punt veel meer van een actieplan. Gevraagd wordt of met percentages gewerkt kan worden zoals dat ook bij sociale en middenhuur gebeurt. Spreker meent dat de gemeente voor nieuwbouwlocaties hier acht ambitieus in moet zijn. Op pagina 12 wordt voorgesteld het erfpachtsinstrumentarium in te zetten voor het betaalbaar houden van voormalige sociale huurwoningen. Het CDA wil de erfpachtconstructie juist afbouwen. De fractie ziet meer in het op te richten fonds maar is wel benieuwd naar de selectiecriteria voor toekenning, gezien de grote vraag naar betaalbare koopwoningen, terwijl zo een fonds bij de start in de kinderschoenen staat. Het CDA vraagt, naast deze instrumenten, ook aandacht voor de grootte van de koopwoningen. Voor drie of meer personen per huishouden is het moeilijk om bij te bouwen. Spreker vraagt of net als bij de middenhuur, ook de kwaliteitseisen en de ondergrens omhoog getrokken kunnen worden. De bandbreedte van de minimale oppervlakte waarbij de onderkant wordt bedoeld voor de kleine huishoudens en de bovenkant van de minimale grootte voor de binnenstad en de rest van de stad, zou het CDA ook wel anders willen zien. Gevraagd wordt of een gemiddeld minimum voor de vierkante meters mogelijk is en of dit dus meer gevarieerd op wijk- en buurtniveau gedaan kan worden om zo realistisch de potentie voor meer betaalbare koopwoningen volledig te benutten.

Mevrouw De Vries (PvdD) meent dat dit een urgent en complex onderwerp is en dat het goed is dat er nu een actieplan voorligt. In het plan wordt beaamd dat een grote systeemhervorming nodig is en daar kan de PvdD zich in vinden. De fractie is over het algemeen positief over het plan maar vraagt zich ook af hoeveel de gemeente nu echt kan doen. Het plan laat namelijk niet veel concrete acties zien. Zoals ook door andere fracties aangegeven ziet de PvdD ook veel losse eindjes. Er moet nu degelijk beleid komen dat bovendien ook in andere steden gedragen wordt. De nadruk ligt daarbij op ‘nu’. Met betrekking tot het fonds kunnen daar bijvoorbeeld nu nog geschikte koopwoningen in gestopt worden, maar dat zal steeds minder gemakkelijk gaan met de huizenprijzengekte die nu rondwaart. De PvdD is wel positief over het idee van het fonds. De wethouder wordt gevraagd hoe lang het college van plan is te onderzoeken voordat er daadwerkelijk woningen voor een ‘normale’ prijs beschikbaar komen. Gevraagd wordt wat deze plannen betekenen voor het aanbod sociale huur. Ook wordt gevraagd of er voorwaarden worden gesteld met behulp van duurzaamheid, diervriendelijk en natuurinclusief bouwen en of de wethouder kan toezeggen dat dit wordt meegenomen in de onderzoeken naar het fonds.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat er betekent wordt met de vraag over de gevolgen voor de sociale huur.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt tijdens de raadsinformatiebijeenkomst te hebben gehoord dat het meer beschikbaar maken van betaalbare koopwoningen kan leiden tot minder ontwikkeling, of het verdwijnen, van sociale huurwoningen in bepaalde gebieden. Dat vindt de PvdD ongewenst.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat sociale huurwoningen niet zullen verdwijnen maar dat er voor wordt gekozen om in bepaalde wijken, in het kader van gemengd wonen, meet betaalbare koop toe te voegen. Gevraagd wordt of de PvdD ook vindt dat dat wel gedaan moet worden en dat er niet meer sociale huurwoningen gebouwd moeten gaan worden in wijken waar al heel veel sociale huurwoningen zijn.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt het er mee eens te zijn dat er meer betaalbare koopwoningen moeten komen en dat is de reden dat de fractie ook overwegend positief is over het plan. De fractie wenst echter niet dat het aantal sociale huurwoningen verder omlaag gaat. Bij

woonplannen is het altijd zo dat als je aan een bepaalde knop draait, er ook altijd ergens weer iets vanaf gaat, daarom is deze vraag aan de wethouder gesteld.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dit een legitieme vraag maar vraagt ook of de PvdD het net als het CDA zo ziet dat het toevoegen van betaalbare koop kan leiden tot doorstroming vanuit de sociale huurwoningen en dat het dus niet alleen gaat om het aantal sociale huurwoningen maar ook wie er nu in die woningen wonen. Als doorstroming op gang komt kunnen in die sociale huurwoningen weer mensen gaan wonen die een sociale huurwoning nodig hebben. Daar wonen nu nog veel mensen in die graag in het middensegment zouden willen wonen.

Mevrouw De Vries (PvdD) antwoordt zich daar bewust van te zijn en is benieuwd naar het antwoord van de wethouder.
Spreker vervolgt en licht toe dat het plan is gericht op de korte termijn en de iets langere termijn en dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om woningen langdurig en structureel betaalbaar te houden. Gevraagd wordt wanneer de wethouder denkt dat de raad de aanpak voor de langere termijn kan verwachten. Zo kan zelfbewoningsplicht nu maar voor vijf jaar opgelegd worden en de PvdD zou graag zien dat dit uitgebreid wordt. Er moet voorkomen worden dat het actieplan een grabbelton wordt voor hogere inkomens. De wethouder wordt gevraagd of de raad de uitkomsten van de gesprekken met het Rijk over de juridische mogelijkheden voor het uitbreiden van de zelfbewoningsplicht op korte termijn kan verwachten.

De heer Van der Marel (VVD) ziet dat het plan in twee delen uiteenvalt. Voor de korte termijn wordt de regulering gemakkelijker door de wijziging in de Woningwet. Dat helpt de wethouder. Een aantal fracties heeft schriftelijke vragen gesteld over de Huisvestingswet en of dat kan bijdragen aan de uitvoering van het actieplan. De VVD denkt dat er handvaten mogelijk zijn in bijvoorbeeld doelgroepenbeleid of het aanwijzen voor mensen die een ‘sociale koopwoning’ willen aanschaffen, tot NHG.
De fractie sluit zich aan bij de vragen die Stadsbelang Utrecht de vorige keer heeft gesteld over de financiële paragraaf die ontbreekt. Spreker meent dat het jammer zou zijn als de gang van zaken bij het actieplan Wooncoöperaties weer herhaald zou worden. Spreker wil weten waar de raad voor aan de lat staan en waar de wethouder aan denkt.
De fractie staat positief tegenover de uitgangspunten van het actieplan, zoals betaalbare koop. De fractie denkt aak dat het faciliteren van betaalbare koop nu ook gewenst is omdat de markt op dit moment gedeeltelijk faalt. De VVD is voor dit plan om het scheefwonen mogelijk te maken en om wooncarrière mogelijk te maken. De Utrechtse sociale woningvoorraad is op papier in lijn met de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen, maar de doorstroming stokt. Er is niet voor niets een actieplan Middenhuur maar de koopprijsontwikkeling is nu zodanig dat de stap naar een koopwoning voor veel mensen niet meer te zetten valt. Daarnaast gelooft de VVD in vermogensontwikkeling. De huizenprijzen stijgen nu, maar kunnen ook dalen en daarom moet je hier prudent in zijn. De fractie ziet graag een uitwerking tegemoet waarbij vermogensopbouw en de verantwoordelijkheid die bij eigendom hoort als uitgangspunt wordt genomen. Wat de VVD betreft is dit een belangrijk onderdeel van het plan.
In het plan wordt meerdere malen stilgestaan bij innovatieve en bijzondere woonvormen en spreker vraagt hoe dit zich verhoudt tot het actieplan Wooncoöperaties. In de strekt ter vervanging is daar de mogelijkheid van koopwoningen geschetst. Spreker vraagt of het nu niet tijd is om meer te focussen op de gewone woningzoekenden, omdat daar de bulk van de behoefte zit. Gevraagd wordt of de wethouder dat ook zo ziet.
Spreker sluit aan bij de vragen over de minimumoppervlakte en de daarbij behorende kwaliteitseisen die zijn gesteld door D66 en bij de vragen over de juridische houdbaarheid van twee keer de HBG-grens.
In de beantwoording van de schriftelijke vragen schrijft de wethouder dat de hypotheeklast van de NHG-grens vergelijkbaar is met de maandelijkse huurlast van een middenwoning. Gevraagd wordt of de wethouder het met de VVD eens is dat juist de aflossingscomponent in de hypotheeklast bijdraagt tot vermogensaanwas waarbij de huurpenningen out of pocket zijn.
Spreker vraagt in hoeverre de wethouder de mogelijkheid ziet om in de koopovereenkomst een derde beding op te nemen ten behoeve van de gemeente waarin de koopprijs bij wederverkoop is genormeerd.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan blij te zijn dat nu ook de VVD het marktfalen erkent en dat dit plan goed is om voor bepaalde mensen koopwoningen mogelijk te maken. Echter, nu

kunnen er geen inkomenseisen gesteld worden. Pas als er een fonds is kan dat wel. Spreker vraagt of dat bezwaarlijk is voor de VVD.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat dat niet bezwaarlijk is omdat dit tot de essentie van dit plan behoort.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat zolang er geen fonds is, er niet gestuurd kan worden op aan wie deze koopwoningen beschikbaar gesteld worden. Dat betekent dat de overheid instapt omdat er marktfalen is, worden de woningen voor een lagere prijs aangeboden en kunnen nog steeds mensen die hogere prijzen hadden kunnen betalen hier aanspraak op maken. Spreker vraagt of het juist is dat de VVD daar geen problemen mee heeft.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat het een plan in uitvoering is en stelt voor deze vraag door te passen naar de wethouder. Spreker is benieuwd hoe de wethouder denkt dat hij dit met dit plan kan voorkomen en of de nieuwe wettelijke tools die er aan komen, daar nog een bijdrage aan kunnen leveren.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan ook benieuwd te zijn of de VVD zelf ook vindt dat er naar middelen gezocht moet worden om ervoor te zorgen dat de woningen die betaalbaar worden gehouden met publiek geld, bij inkomens terecht komen bij mensen die anders geen woning zouden kunnen krijgen.

De heer Van der Marel (VVD) beaamt dat omdat er een overheidsinstrument wordt ingezet, wellicht met een vermogensbeslag of financiële consequenties voor de publieke sector. Spreker meent dat je daar het een en ander voor mag terugverwachten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat binnen erfpachtvoorwaarden kan worden vastgeklonken dat het voor bepaalde inkomensgroepen beschikbaar is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat de betaalbaarheid van woningen zowel bij koop als huur onder druk staat. Steeds meer veelal jonge mensen missen de boot en zijn genoodzaakt veel te duur te wonen in veel te kleine huizen. Met dit actieplan kan de gemeente, in navolging van het actieplan Middenhuur stappen zetten om in elk geval een deel van de Utrechtse woningvoorraad betaalbaar te houden. Student&Starter is daar blij mee. Het college stelt meerdere maatregelen voor, voor de korte termijn en voor de lange termijn. De fractie kan zich voor een heel groot deel in die maatregelen vinden. Huizen zijn ervoor om in te wonen en niet om uitgemolken te worden. De fractie is daarom voorstander van een zo breed mogelijke toepassing van de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming en de hoop is dat dit zo snel mogelijk ingevoerd wordt. De fractie vindt het ook een logische stap om een ondergrens te stellen aan de grootte en kwaliteit van koopwoningen in het betaalbare segment. Het is duidelijk dat veel van deze maatregelen nog verder moeten worden uitgewerkt. Het college erkent dat ook en voelt de urgentie ook. Het is echter niet duidelijk wanneer deze uitwerking gaat komen. De fractie is benieuwd hoe en wanneer de raad deze voorstellen kan verwachten.
Student&Starter heeft bedenkingen bij het derde beslispunt. Het college vraagt de bevoegdheid om in sommige gevallen af te wijken van de toepassing van het actieplan. Dit is in lijn met het actieplan Middenhuur. Dat kan in zekere zin best logisch zijn, soms moet maatwerk toegepast kunnen worden in uitzonderlijke omstandigheden. Tegelijkertijd is ook gebleken dat er soms wel erg gemakkelijk werd afgeweken van de geldende normen en de fractie is bang dat dat ook hier weer gaat gebeuren. De raad zal hier achteraf over geïnformeerd worden via de MPR en spreker vraagt op welke manier de wethouder het afwijken van de afspraken tot een minimum wol beperken en hoe hier duidelijke kaders aan gesteld gaan worden.

De heer Schipper (SP) geeft aan het met Student&Starter eens te zijn dat het achteraf rapporteren bij het actieplan Middenhuur niet beviel en vraagt of dat niet gewoon vooraf gedaan moet worden, waarbij het college aangeeft van plan te zijn om af te wijken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) licht toe dat Student&Starter ongeveer een jaar geleden met de SP een voorstel heeft gedaan om het aan de raad te leggen wanneer wordt overwogen om van de maatregelen af te wijken. Spreker staat er voor open om dit keer weer zo een voorstel in te dienen.

Spreker vervolgt en stelt dat het echte probleem van de stijgende huur- en koopprijzen in Utrecht niet zelfstandig opgelost kan worden. Daarvoor is Utrecht helaas van het lef en de bereidheid van de landelijke politiek afhankelijk. De zelfbewoningsplicht is een goede start maar zal niet wegnemen dat potentiële kopers tegen elkaar blijven opbieden. Zonder de beleggers zullen het er slechts een paar minder zijn. Dit geldt ook voor het idee om de aan- en verkoop van een woning via een fonds te laten lopen. De invloed van de maatregel zal helaas beperkt blijven. Er zijn inmiddels tal van adviezen zoals van de Nederlandse Bank die met echte, fundamentele oplossingen komt. Zo wordt voorgesteld om de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen, huurinkomsten zwaarder te belasten en een einde te maken aan de steeds verder groeiende leennormen. Bouwen, bouwen, bouwen alleen, is niet genoeg omdat schaarste niet het enige probleem is. Dit zijn fundamentele punten die ten grondslag liggen aan de problemen op de woningmarkt van vandaag de dag. Het is frustrerend dat Utrecht daar niet alleen iets aan kan doen. Het college adresseert dit probleem gelukkig wel. Zo worden fiscale systeemveranderingen genoemd in het actieplan, in aanvulling op een uitbreiding van het lokale instrumentarium.

De heer Van der Marel (VVD) wijst erop dat bij 2.5 het bijbouwen van betaalbare koopwoningen als meest voor de hand liggende maatregel wordt genoemd om het aanbod te vergroten. Spreker stelt dat ook in het voorstel dus wordt benoemd dat bouwen, bouwen, bouwen wel helpt.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat bouwen, bouwen, bouwen van betaalbare koopwoningen alleen een oplossing is voor die woningen en dat het niets doet voor alle koopwoningen die er al in de stad staan. Dat is precies het punt, er wordt aangemodderd in de marge en de fundamentele problemen kunnen niet in Utrecht opgelost worden.
Spreker vervolgt en geeft aan dat Student&Starter blij is met de fiscale systeemveranderingen. Het is de fractie echter niet duidelijk wat het college precies gaat doen. In het stuk staat dat het opgenomen wordt in de brede lobbyagenda en spreker vraagt wat dit precies betekent en of de wethouder op korte termijn nog aanschuift bij de formatietafel of dat het blijft bij een brief richting Den Haag. De fractie wil veel daadkracht zien op dit vlak, eventueel in samenwerking met andere steden. Het is duidelijk dat de landelijke politiek al veel te lang haar verantwoordelijkheid ontloopt op dit gebied en Utrecht mag puin ruimen en pleisters plakken. Spreker roept op om de landelijke politiek en de nieuwe coalitie in het bijzonder aan te spreken op haar verantwoordelijkheid om deze fundamentele problemen op te lossen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) licht toe dat het Rijk het mogelijk maakt om de opkoopbescherming in maart te gaan bepalen als gemeente met een prijsgrens, en om gebieden aan te wijzen. Spreker vraagt wat de visie van Student&Starter hier op is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) antwoordt dat Student&Starter dit zo breed mogelijk wenst in te zetten. Dat betekent zo veel mogelijk woningen met een zo hoog mogelijke waarde onder deze bescherming laten vallen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt hoe Student&Starter er tegen aan kijkt dat misschien door het vaststellen van een ondergrens van 50 vierkante meter koopstudio's niet meer gebouwd gaan worden.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat als het aan de markt gelaten wordt, er alleen nog maar koopstudio's worden gebouwd en dat het daarom juist goed is om voorwaarden te stellen zodat er ook woningen komen die geschikt zijn voor meer dan één persoon. Spreker heeft er geen moeite mee dat er studio's worden gebouwd maar voelt er minder voor om de ondergrens zo laag te maken dat het nog aantrekkelijker wordt om studio's te bouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt hoe Student&Starter staat tegenover het opnemen van een gemiddelde qua ondergrens om ervoor te zorgen dat je niet alleen studio's krijgt maar ook grotere woningen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat je dan waarschijnlijk een zelfde discussie krijgt als bij de Merwedekanaalzone. Een minimum mag mooi klinken maar impliceert ook dat dat er naar de boven- en de onderkant grote afwijkingen kunnen zijn. Spreker wil er voor waken dat je te ver doorschiet naar beneden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vraagt hoe Student&Starter er tegen aan kijkt dat als je een gemiddelde zou vaststellen, je heel complexe onderhandelingen krijgt omdat je dan bij elk project een gemiddelde zou moeten gaan afspreken. Spreker vraagt of een ondergrens dan niet wat transparanter is.

De voorzitter meent dat mevrouw De Koning creatief met haar interrupties omgaat maar vraagt de heer Koppelaar toch te reageren.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan niet voor mevrouw Zwinkels te kunnen spreken maar meent dat het duidelijk is hoe Student&Starter hier over denkt.

De voorzitter roept op om de ingewikkelde haakse-hoeken-interrupties tot een minimum te beperken.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat het goed is dat er een actieplan ligt omdat het nodig is om de woningprijzen wat te gaan dempen. Spreker meent echter ook dat de echte oplossingen uit Den Haag moeten komen. Hierbij valt te denken aan het inperken van goedkoop geld, de toestroom van kapitaal naar de woningmarkt. Met dit plan doet het college echter wel lokaal wat lokaal mogelijk is. Het is niet ideaal maar wel een goed begin. Spreker is erg ingenomen met het optrekken van de grens naar twee keer NHG voor buy to let. Spreker vond het daarbij wel apart dat er twee grenswaarden werden genoemd, 325.000 en 344.500 euro en vraagt waarom er niet één grens wordt getrokken.

De heer Van der Zweth (PvdA) voelt zich geroepen om te reageren als wordt gezegd dat het college alles doet met betrekking tot betaalbare koop. Spreker vraagt of de heer Wijmenga het met de PvdA eens is dat het plan weliswaar goed is, maar dat je ook iets aan grondspeculatie zou kunnen doen door hier actief grondbeleid voor in te zetten. Spreker meent dat dat ook gevolgen kan hebben voor de prijs van koopwoningen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt dat er nog instrumenten in de tas zitten die altijd nog ingezet kunnen worden. Spreker stelt dat het opkopen van grond ook weer risico's voor de gemeente met zich meebrengt. Bij de Merwedekanaalzone is dit gedaan en dat heeft er niet toe geleid dat het totale plan veel goedkoper is geworden. Spreker meent dat wat er nu voorligt voor nu volstaat.

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat het college dus niet alles doet om woningen betaalbaar te houden. Zo kan actief grondbeleid worden ingezet en de wet Voorkeursrecht zou ook invloed kunnen hebben. Er liggen dus nog kansen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) beaamt dat en licht toe dat ook nationalisatie van woningen mogelijk is of alles collectief maken. Dat wordt niet voorgesteld en daar zijn ook andere regimes voor nodig.
Spreker vervolgt meent dat een belangrijk middel om buy to let, de aankoop van woningen om ze te verhuren, tegen te gaan het inzetten van de omzettingsvergunning is. Spreker werd recent gewezen op een woning aan de Troelstralaan die voor ruim een miljoen euro te koop stond en die werd aangeprezen als beleggingsobject en ideaal was omdat er al een omzettingsvergunning was. Daarmee verdwijnt weer een eengezinswoning van de markt. Spreker heeft opgezocht dat de WOZ-waarde van deze woning ruim onder twee keer NHG lag. Blijkbaar is de omzetting zo veel waard dat de woningprijs bijna verdubbelt door deze omzettingsvergunning. Spreker vraagt of het college in dit soort gevallen mogelijkheden ziet om in te grijpen en of de prijs die in rekening wordt gebracht voor omzettingsvergunning nog wel reëel is als je ziet dat dit tot een enorme waardevermeerdering leidt. Spreker meent dat wellicht de leges een rol zouden kunnen spelen.
De heer Van der Marel vroeg al hoe dit plan zich verhoudt tot het actieplan Wooncoöperaties en daar heeft de ChristenUnie ook wat vragen over. Bij punt 2.8 gaat het college in op het actieplan wooncoöperaties maar verder leest spreker er niet veel over terug. Spreker vraagt of er bij het college ideeën zijn over de kruisbestuiving tussen beide voorstellen en of dit nog tot aanvullingen van het voorliggende actieplan leidt.
Met betrekking tot het maken van afspraken over het toewijzen van woningen aan middeninkomens geeft het college aan dat dit volgens de Huisvestingswet niet mag. Spreker vraagt waarom dit dan wel houdbaar zou zijn als dit via afspraken met ontwikkelaars wordt

gedaan. Spreker vraagt wat er gebeurt als de eerste koper na een tijdje de woning verkoopt aan iemand die geen middeninkomen heeft en wat er dan gewonnen is. Spreker stelt dat het dan helemaal dichtgeregeld moet worden via kettingbedingen waarbij hij zich afvraagt of dat juridisch houdbaar is. De wethouder wordt om een reactie gevraagd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat de raad nu de eerste projecten ziet ontstaan met dit soort type woningen, wat mooi is. Spreker vraagt of de heer Wijmenga het met haar eens is dat de gemeente goed moet monitoren dat de anterieure overeenkomsten na te leven en te handhaven zijn.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan dat dat hem sowieso een goede stap lijkt. Er wordt geprobeerd om goedkope koopwoningen beschikbaar te houden voor die categorie die daar ook echt behoefte aan heeft. Volgens de Huisvestingswet mag dit niet gedaan worden en daarom rijst de vraag of dat wel via anterieure overeenkomsten mag en of dat in de praktijk houdbaar is. Monitoring, zoals het CDA voorstelde, zou een goede stap kunnen zijn. Spreker is benieuwd naar de reactie van het college op dit punt.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt uit punt 2.8 dat het juridisch niet afgedwongen kan worden. Echter, als het fonds er is kan dat wel omdat er dan publieke middelen in zitten. Spreker vraagt wat het voor de ChristenUnie betekent als er geen eisen kunnen worden gesteld.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat de heer Van der Zweth punt 2.9 bedoelt. Spreker meent dat het roeien is met de riemen die je hebt omdat je lokaal veel niet kunt of mag. Via het actieplan wordt voorgesteld wel een aantal maatregelen te nemen, waarvan sommige wellicht in de praktijk niet houdbaar blijken te zijn. Spreker zou hier vooraf meer over willen weten om niet verrast te worden als een plan bij de rechter sneuvelt.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dat maar stelt dat ook dat dat betekent dat een stel met een hoog inkomen alsnog aanspraak kan maken op deze woningen. Daarnaast is er de mogelijkheid om in het segment middenhuur wel deze afspraken te maken. Gevraagd wordt of de heer Wijmenga het met de PvdA eens is dat, zolang dit bij koop niet goed te regelen is, de huurwoningen voorrang moeten krijgen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt dat bij koopwoningen mensen wel vermogen opbouwen en gemakkelijker een wooncarrière kunnen starten dan vanuit huur. Het is spreker daarom wel een lief ding waard als ook betaalbare koop in de stad kan komen en gehouden kan worden. Echter, de Huisvestingswet is hier beperkend in met betrekking tot het toelatingsbeleid. Spreker vindt dit een lastig punt en meent dat je zowel middenhuur als middenkoop nodig hebt.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan deze vraag ook te hebben gesteld en is benieuwd naar het antwoord met betrekking tot de Huisvestingswet die ter consultatie voorligt voor met name het doelgroepenbeleid.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan aan te sluiten bij de vraag van de heer Van der Marel. Spreker heeft niet meegedaan aan de schriftelijke vragen omdat gevraagd wordt naar een toelatingsbeleid waarbij bepaalde beroepsgroepen voorrang krijgen. Spreker meent dat dat ook een lastig punt is als je woningen in een fonds zou onderbrengen. De vraag daarbij is wie je van de woningen uit dat fonds laat profiteren.

De heer Van der Marel (VVD) stelt dat als je dit voor bepaalde beroepsgroepen mogelijk maakt, er een koppeling is met een bepaald inkomen. Spreker vraagt wat de heer Wijmenga daar van denkt.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat een van de voorgestelde beroepsgroepen de zorg is. In de zorg verdienen bepaalde mensen veel meer dan anderen. Artsen in een maatschap of artsen in loondienst maakt een behoorlijk verschil qua inkomen. Daarom vindt spreker dit een lastig punt van de vragen die gesteld zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de ChristenUnie het niet met Stadsbelang Utrecht eens is dat dit en privaatrechtelijke sfeer gezocht moet worden in plaats van publiekrechtelijk.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) antwoordt daar te weinig ervaring mee te hebben en daarom geen antwoord te kunnen geven op deze vraag.

De heer Schipper (SP) geeft aan het in acht jaar nog nooit zo eens te zijn geweest met Student&Starter. Spreker is het ook eens met de conclusie dat het aanmodderen in de marge is. Zonder vergaande beperkingen over speculatie op het gebied van vastgoed en grond op landelijk gebied zal dit punt nooit dichtgeregeld kunnen worden. Dat betekent overigens niet dat je niet moet doen wat er wordt voorgesteld. Spreker meent dat er in het voorstel punten zitten die voor de SP passend zijn. Er dient dan ook gedaan te worden wat gedaan kan worden maar spreker meent dat het allemaal wel boterzacht is.

De heer Essabiri (Denk) geeft aan dat zijn collega de vorige keer al een bijdrage heeft geleverd.

De voorzitter stelt dat hiermee de eerste termijn met de inbreng van de commissieleden afgesloten kan worden en geeft het woord aan wethouder Diepeveen.

Wethouder Diepeveen meent dat dit een grotere uitdaging is dan normaal omdat dit debat vijf weken geleden is begonnen met de inbreng van vijf fracties. Het debat wordt nu voortgezet en de wethouder meent dat het algemene beeld van instemming oprijst uit de commissie terwijl er ook het besef is dat er op lokaal niveau wel iets gedaan kan worden maar dat de fundamentele kwesties rondom de koopmarkt toch vooral bij de Rijksoverheid liggen. Het adagium is om wel lokaal te doen wat mogelijk is.
Student&Starter vroeg naar de lobbyagenda en de wethouder licht toe dat vorige colleges hier al constant aandacht voor hebben gevraagd. Er is een klein begin gemaakt met de hypotheekrenteaftrek. De urgentie is groot en talrijke wetenschappelijke instituten hebben advies uitgebracht hierover. De wethouder meent dat het tij gunstig zou kunnen zijn, met de lage rentestand, om de koop- en de huursector wat meer vergelijkbaar te maken. Hier is veel behoefte aan.
Dit lokale actieplan komt voort uit het actieplan Middenhuur dat eind 2017 door de raad is vastgesteld. Koop is ingewikkelder dan huur maar er wordt toch zoveel mogelijk de analogie gezocht.
Er is gevraagd wanneer er concrete voorstellen komen en de werkgroep licht toe dat er op een breed front wordt gewerkt. De opkoopbescherming is duidelijk en hier zal in januari mee gekomen worden zoals aangekondigd tijdens de technische sessie. Besluitvorming kan dan in maart plaatsvinden. Op dit moment worden gesprekken gevoerd die vooruit lopen op het actieplan omdat de verwachting was dat het positief ontvangen zou worden, met de Kopgroep van het Stadsakkoord. De Kopgroep en de partners willen meedenken, ook bijvoorbeeld over het maken van privaatrechtelijke anterieure afspraken over het bij voorrang toekennen op basis van inkomen. Eisen stellen via de huisvestingsregeling kan niet voor de koopsector worden geregeld maar de partners zijn wel in voor een pilot gericht op het bij voorrang toekennen. De gemeente wil hier op korte termijn mee starten om te zien of dat stand houdt en of goedkope koop ook ten goede komt aan de primaire doelgroep.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of er een stadsbreed apart resultaat komt uit de gesprekken met de Kopgroep of dat dit per project gaat gebeuren.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat het per project gaat, zoals het ook bij de Middenhuur is opgebouwd.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan positief te zijn over een pilot en vraagt waarom niet meteen in het actieplan wordt vastgelegd dat de raad graag zo een voorkeursregeling ziet. Spreker vraagt of dit niet in elke anterieure overeenkomst opgenomen kan worden.

Wethouder Diepeveen licht toe dat er een beslispunt is opgenomen om stappen te gaan zetten in het aanbieden aan middeninkomens. De gemeente heeft hier de andere partijen voor nodig. Nu deze bereidheid er is wil het college stappen gaan zetten zodat bij concrete projecten de betaalbare koop bij voorrang wordt toegewezen aan middeninkomens.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat de wethouder een zorgvuldig proces doorloopt. Vanuit GroenLinks is er echter ook de wens om snel te lopen en om vast te leggen dat de raad dit overal wil, en niet alleen bij de ontwikkelaars die nu goedwillend zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat in het beslispunt staat dat ontwikkelaars worden gevraagd om bij voorrang toe te wijzen en de markt kennende, is dat voor de wethouder best een opgave. De PvdA zoekt naar hoe dit strakker vastgelegd kan worden. Er is gesproken over erfpacht en over een fonds en spreker vraagt of een van deze middelen kan helpen om dwingender te worden.

Wethouder Diepeveen meent dat de kans om te komen tot een bredere doorvoering van het voorrangsprincipe voor middengroepen bij betaalbare koop aanzienlijk toeneemt als de gemeente door middel van een aantal pilots kan laten zien dat het werkt en dat het kan. De voorlopers zijn dus nodig om de trageren of niet-willenden over de streep te trekken. Het is belangrijk om hier ervaring mee op te doen en de wethouder pleit dan ook, vanuit vastberadenheid, en vanuit bereidheid vanuit de markt, voor het zetten van deze stappen om het later breder te kunnen voortzetten.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat als het pilots zijn, waarbij dit punt niet juridisch wordt vastgelegd, het voor de fractie geen rust geeft dat het in de toekomst goed zal blijven gaan. De wethouder wordt opgeroepen ook te proberen de voorrangsregeling juridisch vast te leggen.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat hij daar ook op doelde met de anterieure overeenkomsten, dan daar dienen de pilots voor met de marktpartijen die hier nu wel iets voor voelen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet de blijvende betaalbaarheid bij doorverkoop naar een volgende eigenaar niet. Spreker steunt de heer Van der Zweth in de woorden dat juist die borging stevig ingeregeld moet worden. Dat is de reden waarom spreker de suggestie van erfpacht heeft gedaan.

Wethouder Diepeveen licht toe al te hebben aangegeven dat de opkoopbescherming en de toewijzingsregeling aanstaande zijn, al kan hij hier nog geen harde termijn aan hangen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met Opmaat over de doorontwikkeling van Koopgarant in combinatie met fondsvorming en erfpacht. Het instrument van erfpacht is afgestoft en het college vindt het interessant om te kijken naar de mogelijkheden. In Leidsche Rijn wordt dit al ingezet waarbij het grondrecht is afgescheiden van het vastgoed en dat draagt bij aan betere betaalbaarheid en aan blijvende borging.
Er wordt gesproken met de stichting Volkshuisvesting Nederland over de starterslening en fondsvorming. Deze stappen zijn na het aanbieden van het actieplan aan de raad in de zomer gezet.
De heer Wijmenga vroeg naar kruisbestuiving met de wooncoöperatie en de wethouder licht toe dat het college het initiatievenblok in Zuilense Vecht daarbij voor ogen heeft. Ook dat is een manier om te werken aan langjarige borging van betaalbare koop.
Bij het debat over de Merwedekanaalzone zijn afspraken toegevoegd aan de SOK met marktpartijen over een ondergrens. Hier zal de wethouder later op terugkomen. Daarnaast wordt er actief gekeken naar pilots bij gebiedsontwikkelingen.
De wethouder geeft aan de verschillende beslispunten af te willen lopen.
Met betrekking tot de zelfbewoningsplicht is het voorstel om deze op te trekken naar twee keer NHG. Er is gevraagd naar de juridische haalbaarheid en de wethouder licht toe dat dit privaatrechtelijk mogelijk is. Omdat het nieuwbouw betreft denkt het college dat een flink hogere zelfbewoningsplichtprijsgrens kan bijdragen aan het doel van betaalbare koop. Dit omdat nieuwbouw bij kan dragen aan doorstroming waardoor er weer andere woningen vrijkomen. Omdat het anterieure afspraken betreft en omdat het privaatrechtelijk is, zijn er meer mogelijkheden dan wanneer dit publiekrechtelijk gedaan zou worden. Dit omdat er aan de opkoopbescherming een zwaardere toets zit, vanwege de juridische inbreuk op het eigendomsrecht. Bij een nieuwbouwwoning kun je zeggen dat het een nieuwe situatie betreft waarbij beide partijen op de hoogte zijn van de afspraken. Het betreft een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar, langer is niet mogelijk.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt of de twee keer NHG alleen voor nieuwbouw geldt en dat voor de opkoopbescherming een andere grens telt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat de zelfbewoningsplicht een privaatrechtelijk instrument is en de opkoopbescherming is een publiekrechtelijk instrument. Dit komt vanaf 1 januari en vraagt om een heel goede onderbouwing. Een tweede verschil is dat je de zelfbewoningsplicht in zet bij nieuwbouw en dat de opkoopbescherming voor bestaande bouw wordt gehanteerd. Evenwel, als een nieuwbouwwoning opgeleverd is, valt deze onder de bestaande bouw.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de vijf jaar wel opgerekt kan worden als onderdeel van een onderhandelingsresultaat.

Wethouder Diepeveen geeft aan hier in de tweede termijn op terug te willen komen.
Er is gevraagd naar de twee grenzen voor de NHG. Het verschil zit in het NHG-regime zelf dat door het college gevolgd wordt. 325.000 euro is de gewone grens en 344.500 euro is de grens als er een pakket duurzaamheidsmaatregelen in een woning zit dat uitgaat boven het Bouwbesluit. De logica daarachter is dat met de duurzaamheidsmaatregelen de energiekosten lager zijn.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) vraagt naar de handhaafbaarheid en of de gemeente deze informatie over woningen heeft.

Wethouder Diepeveen licht toe dat hier op gehandhaafd kan worden omdat er ook over de maatregelen anterieure afspraken worden gemaakt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of er niet voor gekozen kan worden om altijd op de onderste grens te sturen omdat de woningen al duur genoeg zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) licht toe dat het hem om de twee NHG-grenzen gaat.

Wethouder Diepeveen pleit daar niet voor omdat je dan potentieel mensen een heel duurzame woning onthoudt. Mensen die een duurzame woning kopen, komen er via de woonlastenbenadering uiteindelijk niet slechter van af.

Wethouder Diepeveen licht toe dat bij nu bij sub b. van beslispunt 2 is aangekomen, het stellen van een ondergrens naar analogie van het actieplan Middenhuur. De wethouder hoort enerzijds de PvdA, GroenLinks en het CDA oproepen om de ondergrens niet ook als bovengrens te beschouwen en om naar differentiatie en andere mogelijkheden te kijken. Anderzijds vroeg de heer Koning van D66 vijf weken geleden of je jezelf daar niet te veel mee klem zet, omdat je soms ook met kleinere studio's wilt kunnen werken. Uit het onderzoek van Rebel en Springco blijkt dat je in de huidige situatie rondom het wonen in Utrecht nog steeds kunt differentiëren boven de ondergrens, terwijl je nog onder de NHG-grens blijft. Daar is ruimte voor dat is nu ook op het Defensieterrein te zien. Hier is een differentiatie van ongeveer 45 tot 55 vierkante meter. Dat wil niet zeggen dat dit voor de eeuwigheid is, de opwaartse druk is gigantisch. Het college wil dit goed in de gaten houden en daarom wordt ook gekeken naar erfpacht, Woongarant en fondsvorming om zo ook na mutatie betaalbaarheid langjarig in stand gehouden kan worden. De ondergrens is nu dus nog niet de bovengrens. In beslispunt 2.b staat ook genoemd dat maatwerk bij bijzondere innovatie woonvormen mogelijk is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bijzondere vormen met gemeenschappelijke ruimtes. Dit zou in individuele settings kunnen leiden tot een kleiner vloeroppervlak dan de ondergrens.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) licht toe dat D66 vreest dat ontwikkelaars alleen nog maar huizen gaan bouwen van 355.000 euro en niet meer goedkoper omdat die huizen niet in het actieplan betaalbare koop staan. Gevraagd wordt hoe de wethouder daar tegen aan kijkt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat D66 goedkope koop weer onder de aandacht wil brengen. De wethouder meent dat gekeken moet worden hoe de maatregel uitpakt. Er wordt gewerkt met een staffel. Als je stelt dat de bovengrens op de NHG-grens ligt kun je bovengrens koppelen aan een metrage zoals ook in actieplan Middenhuur is gedaan. Als je bij een ontwikkeling een woning van 250.000 euro aanbiedt, dan is het volgens de staffel denkbaar dat je dan op een lager metrage uitkomt. De ondergrens wordt juist gelegd om de prijs/kwaliteitverhouding in het gareel te houden.

De wethouder heeft al aangegeven dat er ruimte is voor differentiatie in vierkante meters. Op deze manier biedt het actieplan daar ook ruimte voor.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat er best wat prikkels zijn, ook in het Bouwbesluit, om kleiner te gaan bouwen, rond de 50 vierkante meter. Spreker vraagt hoe er prikkels ingebouwd worden om ook grotere woningen te bouwen.

Wethouder Diepeveen vraagt of mevrouw Zwinkels zelf ideeën heeft over hoe je dat zou kunnen doen. Vooral bij grotere ontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone zie je dat marktpartijen niet de behoefte hebben om heel veel van het zelfde binnen korte tijd op de markt te brengen en dat zij door te differentiëren verschillende doelgroepen willen aanspreken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) zoekt naar de scherpte in het plan. Als er aangesloten wordt bij het actieplan Middenhuur, kan er afhankelijk van het gebied niet kleiner gebouwd worden dan 40 of 50 vierkante meter om nog betaalbare koop genoemd te mogen worden. Spreker meende deze zekerheid in het plan te hebben gelezen maar begint na de reactie van de wethouder daar aan te twijfelen.

Wethouder Diepeveen stelt dat in het raadsvoorstel staat dat aangesloten wordt bij de kwalitatieve ondergrens die wordt gehanteerd voor Middenhuur. De vraag van D66 was of goedkope koop wordt uitgesloten en dat is niet het geval. Goedkope koop blijft mogelijk maar dan moet je wel dooredeneren op de prijs- en metragegrenzen die in dit actieplan Betaalbare koop gehanteerd worden. Als een ontwikkelaar studio's van 35 vierkante meter zou willen bouwen, dan kwalificeert zich dat niet als betaalbare koop, dan wordt het een andere categorie maar de redenering vanuit het actieplan betaalbare koop is daar dan ook valide.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan met dat antwoord uit de voeten te kunnen. Voor GroenLinks is het belangrijk dat er voldoende sociale huur is, de 35%, voldoende woningen voor de middencategorie, 25% en daarbij is het belangrijk dat het kwalitatief goede woningen zijn zodat je gezinnen ook in de stad kunt houden. Spreker meent dat juist daar voor de ondergrens heel relevant is.

Wethouder Diepeveen geeft aan het daarmee eens te zijn en voegt toe ook iets gezegd te hebben over bijzondere woonvormen.
Beslispunt c gaat over het benutten van kansen. GroenLinks en de PvdA hebben gezegd dat het benutten van kansen ook afhankelijk is van de borging. De fracties zijn minder enthousiast over betaalbare koop als er niet genoeg borging is en de wethouder licht toe dat het college het daar mee eens is. Dat is ook de reden waarom hier sterk op ingezet wordt. Nu kan het nog, maar als de huidige prijsontwikkeling zich doorzet zal het over twee of drie jaar niet meer kunnen. Het CDA vroeg of het mogelijk is om percentages vast te leggen, D66 was daar ook naar op zoek. Dat lijkt de wethouder aan het eind van een raadsperiode waar de afspraken in de Woonvisie gebaseerd zijn op 35% sociaal, 25% middensegment, bestaande uit een mix van middenhuur en betaalbare koop, niet verstandig. Er wordt een smal pad bewandelt waarbij wordt geprobeerd om de betaalbare koop in het gareel te krijgen, maar ook duidelijk is dat daar minder borging in zit dan in de middenhuur, met een exploitatietermijn van 20 jaar. Er is echter ook behoefte aan betaalbare koop. In de Merwedekanaalzone is de 25% zo verdeeld dat er minimaal 15% middenhuur moet zijn en maximaal 10% betaalbare koop. Dat is een verdeling in een gebiedsontwikkeling en het college ziet er niets in om dit stadsbreed vast te gaan leggen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan zich te kunnen voorstellen dat het percentage per wijk of buurt verschilt. Spreker is op zoek naar de ambitie van het college op dit punt. Wat het CDA betreft gaat het percentage middensegment nog verder omhoog. Ook al is de borging nog niet helemaal op orde, er is in de stad wel behoefte aan koop. De wethouder wordt gevraagd of hij dat deelt en wat de raad op dit gebied nog kan verwachten. Spreker overweegt zelf met een voorstel te komen.

Wethouder Diepeveen stelt dat dit voorstel niet is geschreven vanuit de gedachte de betaalbare koop niet belangrijk zou zijn. De heer Van der Marel sprak over bezitsvorming en de verschillende fracties denken hier verschillend over. Het college heeft aangegeven dat koop in buurtjes en wijken een gunstige invloed kan hebben, net zoals sociale huur omdat daar vaak meer continuïteit

in de bewoning zit dan bij vrije sectorhuur. Het college heeft dus vooral vanuit de maatschappelijke en leefbaarheidsaspecten gedacht.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat de vraag van het CDA meer gericht was op hoeveel meer betaalbare koop er toegevoegd gaat worden aan de hand van dit voorstel. Spreker vraagt wat het einddoel van het college is op dit gebied en wanneer het plan geslaagd is.

Wethouder Diepeveen geeft aan hier geen aantallen aan te hangen. Bij de Merwedekanaalzone gaat het om 1.500 woningen waarvan minimaal 900 middenhuur en maximaal 600 betaalbare koopwoningen. Dat lijkt de wethouder geen geringe inzet. Nadere afspraken over percentages of aantallen lijkt de wethouder eventueel iets voor een nieuwe coalitieperiode, er wordt nu met het percentage van 25% gewerkt.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan vermogensopbouw als motief te hebben benoemd voor koop. De wethouder sprak over binding en dat is ook een goed motief, evenals de behoefte in de stad. Bij de evaluatie van het actieplan Middenhuur staat beschreven dat de meeste mensen hun huurhuis in het middensegment als tussenstap zien naar een koopwoning. Dat betekent dat er een intrinsieke behoefte is.

Wethouder Diepeveen onderkent dat ook en is daarom ook met dit actieplan gekomen.
De wethouder deelt mee dat de opkoopbescherming in bewerking is. Er zijn gegevens opgevraagd bij het Kadaster en er liggen verschillende aanvliegroutes om te komen tot een gedegen juridisch houdbaar voorstel voor de opkoopbescherming. Het college zal hier in januari 2022 mee komen. De wethouder heeft gisteren met zijn G5-collega's gesproken en bij de grote steden, en breder in het land is er gretigheid en belangstelling om dit middel snel in te voeren. Rotterdam voert het, zij het wat beperkter per januari al in. Er wordt hard aan gewerkt en begin volgend jaar zal hier het goede debat over gevoerd worden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan het voorstel van Amsterdam te hebben gezien en hun gedegen onderbouwing was 60% van de woningvoorraad en dat ziet D66 voor Utrecht ook wel zitten. Gevraagd wordt of de wethouder daar ook zo over denkt.

Wethouder Diepeveen antwoordt niet ongevoelig te zijn voor wat andere steden aan onderbouwing doen. Hier zal goed naar worden gekeken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) roept op om verder te gaan dan Amsterdam zodat nog meer woningen beschermd worden en meer starters een kans krijgen ten opzichte van beleggers.

Wethouder Diepeveen licht toe dat in het actieplan opgenomen is dat Utrecht er op mikt om de opkoopbescherming een werkzaam instrument te laten zijn. Dit zo breed mogelijk over de hele stad en zo hoog mogelijk binnen de wettelijke grenzen.
De ChristenUnie vroeg naar het opschroeven van de prijzen van de omzettingsvergunning. Er is een relatie tussen omzetten en splitsen en de opkoopbescherming. De wethouder meent dat hier rekening mee gehouden dient te worden bij het leggen van de grens van de opkoopbescherming. De wethouder wenst daar niet veel meer over te zeggen omdat het anders waarschijnlijk uitlokking wordt.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan ook te hebben gevraagd of de hoogte van de leges meegenomen wordt. Dit als mogelijke maatregel om ongewenste omzetting tegen te gaan.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit onderwerp ook bij de huisvestingsverordening aan de orde komt. Begin 2022 zal er een verrijkte evaluatie van het omzetten en splitsen gekomen worden en dan zal het college hier op terugkomen.
De wethouder heeft al aangegeven dat een koopcoöperatie voor een deel ook een betaalbare koopcoöperatie kan zijn. Het college is bezig met de uitvoering van het initiatiefvoorstel. De wethouder heeft het initiatiefvoorstel nooit zo gelezen dat het over een hele grote massa gaat. De wethouder meent dat het en en is en niet of of.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan bedoeld te hebben dat de bulk ligt bij mensen die op zoek zijn naar een normale betaalbare koopwoning voor de gewone Utrechter en spreker meent

dat het college zich daar op zou moeten concentreren en niet op de bijzondere woonvormen die een aantal keer in het raadsvoorstel worden genoemd.

Wethouder Diepeveen meent dat alle Utrechters gewoon zijn. De wethouder meent dat de initiatiefnemers hebben verwezen naar Amsterdam waar de coöperatieve vorm gen 100 en ook geen 50% is van het betaalbare segment.
De wethouder geeft met betrekking tot het aanbieden aan middeninkomens aan zich het vastklikken aan erfpachtvoorwaarden te kunnen voorstellen.
Richting de heer Wijmenga merkt de wethouder op dat als er publiekrechtelijk geen basis is, zoals in de huisvestingswet, er nog altijd privaatrechtelijk afspraken gemaakt kunnen worden.
Richting de heer Van der Zweth licht de wethouder toe dat de toewijzing of het aanbieden aan middeninkomens niet per se op het fonds hangt. Het kan goed samengaan, bijvoorbeeld met de terugkoopregeling. Maar ook los daar van kan dit.
Met betrekking tot het langjarig betaalbaar houden heeft de wethouder al aangegeven dat dit pad naarstig wordt verkend. De wethouder verwacht dat het college nog voor het einde van deze raads- en bestuursperiode hier bij de raad op terugkomt. Dat zal een tussenbericht zijn, en nog niet een uitgewerkt fonds, maar dan kan al wel het debat gevoerd worden.
De VVD vroeg of de koopprijs bij wederverkoop genormeerd is en de wethouder licht toe dat daar berekeningen onder zitten. Ede en Zaanstad die allebei met dit bijltje hakken met de Koopgarantregeling specifiek hebben afgesproken op basis van welke parameters de terugkoopregeling wordt berekend. Het college wil daar op voortborduren. Het is dus inderdaad geoormerkt, niet vastgelegd op een bedrag maar wel op een berekeningsmethode.

Gemiste antwoorden

Mevrouw De Vries (PvdD) geeft aan te hebben gevraagd naar de impact op sociale huur. Spreker heeft ook gevraagd of er in de onderzoeken naar het fonds iets kan worden meegenomen over duurzaamheid en diervriendelijk en natuurinclusief bouwen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan gevraagd te hebben naar de kaders die het college zelf zou willen stellen aan het gebruik maken van de afwijkingsbevoegheden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gevraagd naar de wijk- en buurtgerichtheid van het actieplan. Spreker vraagt of er ook nog andere selectiecriteria komen bij het fonds en of de raad daar een kaderstellende rol in heeft. Spreker is benieuwd naar de reactie van de wethouder op de gemiddelde ondergrens qua vierkante meters.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) licht toe aan te hebben gegeven dat goedkope koop als aparte categorie meegenomen zou moeten worden omdat daar zo veel wordt afgeweken van de kaders voor de middenhuur.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan te hebben gevraagd naar de eventuele invloed van de wijziging in de Huisvestingswet met betrekking tot het doelgroepenbeleid en de doorstroming van inwoners van Utrecht.

Wethouder Diepeveen geeft aan geen impact te zien op de sociale huur, het gaat meer over de communicerende vaten van middenhuur en betaalbare koop. De duurzaamheid zit ingebakken in de verhoogde NHG-grens. In het algemeen is er stimulerend beleid met betrekking tot diervriendelijkheid en dat geldt ook bij deze categorie.
Het college heeft de regeling voor het kunnen afwijken op basis van ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid niet anders willen maken dan zoals die staan in het actieplan Middenhuur. De verantwoording zal dan ook via dezelfde cyclus verlopen met de peilstok en de MPR.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt zich af hoe je in dezen zelfcontrole behoudt, wanneer je onderhandelingen in gaat met een ontwikkelaar en niet te snel prijs geeft. Spreker vraagt hoe de gemeente op haar strepen blijft staan om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk wordt afgeweken van de normen.

Wethouder Diepeveen stelt dat er afwijkingen zullen blijven. Zoals bij het actieplan Middenhuur is gebleken dat het college hier maar heel zelden een beroep op heeft gedaan. De wethouder

herinnert zich de Merwedekanaalzone waar niet over een nacht ijs is gegaan en waar niet iedereen tevreden over was. Er is wel op verschillende momenten richting de raad gecommuniceerd hierover en op die lijn zal het college door gaan.
Richting mevrouw Zwinkels merkt de wethouder dat de component van wijk- en buurtgericht deels al in het actieplan Middenhuur zit. Later vandaag wordt over de evaluatie gesproken waarbij te zien is dat er aanzetten zijn bij partners waarbij geëvalueerd is om te kijken of dit nog specifieker gemaakt kan worden. In het voorliggende plan wordt volstaan met de oproep om deze analogie te bewaken. Het college is nog niet toe aan andere selectiecriteria voor het fonds. Hier zal bij de verdere vormgeving van het fonds op teruggekomen worden.
De wethouder meent dat een gemiddelde ondergrens niet verstandig is. Bij de middenhuur wordt dit ook niet gedaan. Een duidelijke en herkenbare ondergrens lijkt het college de beste oplossing.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of dit wel aanvullend kan op een minimale absolute eis.

Wethouder Diepeveen geeft aan niet te zien hoe je dat aanvullend zou kunnen doen. Er is een minimale eis in metrage en het schiet de wethouder nog niet te binnen hoe je aanvullend een gemiddelde zou kunnen hanteren.
Er is nu nog niet gekozen voor goedkope koop als een aparte categorie. Er zou in allerijl een actieplan Goedkope koop kunnen komen, de wethouder ziet bijna een initiatiefvoorstel van de heer Bos aankomen, maar er kan ook de komende tijd gekeken worden naar de mogelijkheden voor goedkope koop en aan de hand van ervaringen dit opbouwen in een vorm zoals het voorliggende voorstel. De wethouder voelt meer voor het laatste.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er geen antwoord wordt gegeven op zijn vraag. Spreker ziet dat het noodzakelijk is om met een aparte categorie goedkope koop te komen omdat er inbreuk wordt gedaan aan de gestelde kaders.

Wethouder Diepeveen geeft aan zijn reactie al te hebben gegeven.
De VVD vroeg naar de consultatie over de Huisvestingswet. Het college zal naar beste vermogen antwoord geven op de nieuwe set die er aan komt en zal bij de consultatie inbreng leveren. Het college kijkt met belangstelling uit naar welke mogelijkheden dat biedt. In het kader van de evaluatie van de huisvestingsverordening heeft het college gezegd dat het bij de bredere evaluatie zal terugkomen op hoe het doelgroepenbeleid voor de leraar, verpleger en politieagent werkt en of er reden en aanleiding is om hier wat stevigers van te maken.

De voorzitter stelt vast dat dit het einde is van de beantwoording in de eerste termijn.

Tweede termijn

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan tevreden te zijn over de beantwoording van de wethouder op het gebied van de inkomenseisen en meent dat dit steviger was dan hoe het in het actieplan is verwoord. Daar staat dat ontwikkelaars gevraagd worden en de wethouder heeft nu gezegd dat er pilots worden gedaan om te kijken hoe dit juridisch vastgelegd kan worden. spreker vraagt dat of, als er pilots gedaan worden, dat betekent dat betaalbare koop alleen in de pilots wordt gedaan en nog niet op andere plekken. Als er wel elders ook al betaalbare koop wordt gedaan, is vraag of er gemonitord gaat worden om te zien bij wat voor inkomens de woningen terecht zijn gekomen. Als dit gemonitord wordt vraagt spreker of de raad daar iets over te horen krijgt en of de raad hier iets van kan vinden. Spreker licht toe dat de PvdA het voorstel steunt.

De heer Van der Marel (VVD) meent dat je vooral ex ante moet toetsen of de inkomensgrens passend is omdat mensen kort na de koop van een woning een veel hoger inkomen zouden kunnen krijgen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat natuurlijk niet gezegd wordt dat mensen te veel zijn gaan verdienen en de woning terug moeten geven. Het erom een beeld te krijgen of het bij de goede inkomens terecht komt. Dat gaat inderdaad over het moment van aanschaf.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat Student&Starter over het algemeen blij is met het voorstel. De fractie is echter nog niet helemaal blij met de beantwoording op het punt van de afwijkingsbevoegdheid. Spreker geeft aan op dit gebied wellicht met een voorstel te zullen komen.

Spreker licht toe dat het merendeel van zijn bezwaren niet aan de wethouder maar aan de landelijke politiek waren gericht.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan het college te steunen in de instrumenten die het wil benutten. Daarom is er ook steun voor dit voorstel. Het CDA zal nog wel met een aantal aanvullende voorstellen komen. Spreker wacht nog op het antwoord van de wethouder in de tweede termijn.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks blij is met het voorstel. Het is voor de fractie belangrijk dat er een duidelijke ondergrens wordt gedefinieerd met betrekking tot betaalbare koop omdat nu te zien is dat het actieplan Middenhuur wordt omzeild via betaalbare koop door het bouwen van veel te kleine studio's. GroenLinks wil wel kijken hoe ervoor gezorgd kan worden dat de betaalbare koop ook echt bij de inkomensgroepen terecht komen die die woningen het hardst nodig hebben. De fractie wil dat er zo snel mogelijk een invulling komt voor het fonds zodat betaalbare koopwoningen betaalbaar blijven en niet alleen een cadeau zijn voor de eerste eigenaren.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) dankt de wethouder voor de beantwoording van de vragen. D66 zal wellicht met wat voorstellen komen richting de raad. De fractie is het eens met het actieplan en bemoedigt het college om zo snel mogelijk tot uitvoering te komen zodat er meer betaalbare koop gebouwd gaat worden.

Wethouder Diepeveen geeft aan nog geen antwoord te hebben op de vraag van mevrouw Zwinkels over het verlengen van de zelfbewoningsplicht als je daar minnelijk uitkomt. De wethouder stelt voor hier voorafgaand aan de raadsbehandeling op terug te willen komen.
Het lijkt de wethouder niet verstandig om alleen betaalbare koop te doen als er afspraken gemaakt kunnen worden met marktpartijen over de toewijzing. Het college ziet echter op dit gebied wel kansen en mogelijkheden voor pilots. De wethouder heeft al toegezegd hier binnenkort op terug te zullen komen, alsook op de stappen die worden gezet richting fondsvorming. De suggestie van de PvdA om te monitoren waar de woningen terecht komen neemt de wethouder graag over. Verder geeft de wethouder aan de verschillende aanmoedigingen te hebben gehoord.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt dat er net een halve toezegging werd gedaan rondom het fonds. Spreker heeft vragen over het fonds gesteld en daarbij was het antwoord dat het college nog niet zo ver is. Gevraagd wordt of de wethouder de commissie iets meer mee kan nemen in hoe het proces nu verder gaat en welke toezeggingen hij heeft gedaan voor de komende maanden.

De voorzitter geeft aan twee toezeggingen te hebben genoteerd. De raad ontvangt voor de verkiezingen informatie over de pilot koopcoöperaties. De raad ontvangt in Q1 2022 aanvullende informatie over de uitwerking van de maatregelen uit het actieplan Betaalbare koop voor de iets langere termijn.
De voorzitter stelt vast dat er voorstellen zijn aangekondigd en dat dit punt al B-punt wordt doorgeleid. De voorzitter vraagt naar voorstellen met betrekking tot de bespreektijd.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt 30 minuten voor.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) geeft aan aan 60 minuten te denken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat 45 minuten voldoende moet zijn.

De voorzitter stelt vast dat de commissie akkoord gaat met 45 minuten.
De voorzitter stelt voor om na een korte schorsing door te gaan en een start te maken met het volgende onderwerp dat om 14.00 uur gepland staat.

De heer Schipper (SP) is hier voor maar geeft ook aan om 13.00 uur bij het Presidium te moeten zijn.

De voorzitter stelt voor om 12.15 met het volgende agendapunt te willen beginnen en om de lunch tussen 13.00 en 14.00 uur te laten staan.
De voorzitter schorst de vergadering om 12.10 uur.

Toezeggingen

De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.

7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

De voorzitter, **de heer Vonk**, heropent de vergadering om 12.16 uur. De voorzitter meent dat 2019 2021 zou moeten zijn.

Wethouder Diepeveen stelt dat het een wijziging betreft van de Huisvestingsverordening die in 2019 is vastgesteld.

De heer Schipper (SP) memoreert dat hier in mei al een voorbereidend debat over is gevoerd. Het percentage lotingen kwam toe onder andere aan de orde. Tot de tevredenheid van de SP gaat dit percentage omlaag worden gebracht. De SP is echter wel in verwarring over wat er op dit gebied gebeurt. Sinds maart dit jaar heeft Jebber het beheer en de verhuur van complexen overgedragen aan SSH. Vanaf die tijd ziet de SP in de MAX en in het Buenos Aires-complex geen enkele verhuring meer via Woningnet. SSH heeft een eigen portaal waar de startersappartementen worden aangeboden maar daar heb je geen zicht op. Gevraagd wordt of de vrijkomende appartementen in deze complexen nog steeds worden verloot en of die meetellen voor het percentage van het aantal te verloten woningen. Spreker vraagt of er iets bekend is over de aantallen en hoe dit meetelt in het percentage. Gevraagd wordt waarom besloten is om het aanbod uit deze complexen uit Woningnet weg te halen terwijl de Trip en Soho nog wel op Woningnet verschijnen. Er is nu geen zicht meer op wat er gebeurt.
In mei is ook gesproken over jongerenlabels. Loting gebeurt nu vooral via de reguliere stuwcorporaties als Mitros en Portaal BoEx. Spreker meent dat de loting er is gekomen om mensen met een korte inschrijfduur kansen te geven. De SP ziet dit nu verdwijnen omdat er dit jaar maar drie woningen werden aangeboden met een jongerenlabel. De wethouder wordt om een reactie gevraagd. De SP is aardig content met het raadsvoorstel. Spreker vraagt zich wel af hoe het zit met de collegebevoegdheid om bepaalde gebieden aan te wijzen waar ook middeninkomens aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen. Spreker vraagt of de corporaties dit niet zelf kunnen regelen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat normaal gesproken de Huisvestingsverordening een flink politiek debat in de raad oplevert. Dit keer zijn echter alle politieke onderwerpen uitgesteld tot na de kerst. Spreker sluit aan bij de opmerkingen en vragen van de heer Schipper. GroenLinks meent dat het goed is als het mogelijk is om bepaalde sociale huurwoningen bij noodzaak ook te verlenen aan lage middeninkomens. De fractie wil wel zicht houden op hoe groot dit wordt. Zodat het niet al te veel met elkaar gaat concurreren. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat hier in ieder geval in de MPR over gerapporteerd wordt.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) stelt dat het voorstel voor het wijzigen van de tabel voor het aanpassen Van groot naar beter prima is voor D66. De fractie wil wel benadrukken dat de boel qua regulering niet dichtgetimmerd moet worden. Door steeds complexere regels zouden mensen tussen wal en schip kunnen vallen. D66 wil dat de corporaties bij dit soort regels meer ruimte krijgen voor maatwerk voor toewijzing. Zij kunnen de situatie beter inschatten dan het college. De wethouder wordt gevraagd hier op toe te zien.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat nu Van groot naar beter is verbreed en niet alleen meer voor ouderen is, er effecten zijn opgetreden die je nu weer moet gaan dempen. Spreker vraagt of je daar dan niet iets anders in zou moeten doen. D66 benadrukt dat er minder regels zouden moeten zijn maar spreker ziet juist dat regels proberen de negatieve effecten tegen te gaan.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat dat inderdaad lastig is. Het toevoegen van meer regels kan tot negatieve uitkomsten leiden. Spreker wil dat het college ervoor waakt dat, met alle goede bedoelingen, heel ingewikkelde tabellen worden gemaakt over wie in hoeveel vierkante meter past. Spreker ondersteunt wel de geest van de regeling.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wat D66 vindt van de voorbeelden die zijn aangereikt tijdens de technische bijeenkomst zoals het gegeven dat mensen kunnen doorstromen naar een grotere woning in een wat mindere buurt om daarna naar een betere buurt te kunnen met misschien net een kamer minder. Spreker meent dat dat niet is hoe het beleid zou moeten werken.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) beaamt dat en stelt dat dat precies is wat ze bedoelt. Met goede intenties worden er allerlei regels verzonnen en dan pakt het toch verkeerd uit. Het college stelt nu een bewoontijd van een jaar voor en dat vindt D66 een goede oplossing voor dit probleem. Er zullen echter waarschijnlijk meer problemen komen die het college en de raad niet kunnen voorzien. Daarom wordt het college opgeroepen er voor te waken dat het niet te ingewikkeld wordt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat de partijen elkaar dan vinden. Spreker is benieuwd naar de andere bevinding dat vierkamerwoningen of -appartementen voor 37% worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens. Gevraagd wordt of D66 het met het CDA eens is dat daar regels voor gemaakt moeten worden om zo de bezetting goed op peil te houden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) antwoordt het daar mee eens te zijn. De vraag was dan ook hoe dat kan. Spreker meent dat het een uitkomst kan zijn van teveel regels en daarom is gevraagd om de corporaties meer ruimte te geven bij de toewijzing. De toewijzing vindt nu plaats via Woningnet en wie meer inschrijftijd heeft, heeft meer recht op een betere woning. Spreker meent dat corporaties meer zicht hebben op wie waar gaat wonen en daarom wil de fractie de corporaties ruimte geven voor dit soort situaties.
Spreker vervolgt geeft met betrekking tot het voorrang geven aan lagere middeninkomens bij de duurdere categorie sociale huur dat D66 hier lang voor heeft gepleit. Lagere middeninkomens voldoen vaak net niet aan de door de verhuurder gestelde eisen voor middenhuur en hebben vaak te hoge inkomens voor sociale huur. Daarom is dit een goede wijziging. De corporaties mogen al 15% van hun voorraad verhuren aan middeninkomens en gevraagd wordt waarom zij dit nu niet al doen. Een tweede zorg is hoe bekend deze regeling is onder de middeninkomens en hoe de juiste groep wordt bereikt. Gevraagd wordt aan welke specifieke situaties het college denkt om deze regel toe te passen en hoe het zit met de private aanbieders van sociale huur en of zij ook aan middeninkomens mogen verhuren.
Spreker wenst kort vooruit te kijken naar de aankomende wijzigingen. Spreker meent dat de lootwoningen juist bij jongeren terecht kwamen en bij mensen met een korte inschrijftijd en de fractie betreurt de motie hierover dan ook. De wethouder wordt gevraagd uit te leggen waarom een uitzondering op dit gebied Utrecht ten goede komt.
Met betrekking tot het beleid voor het omzetten en splitsen geeft spreker aan dat D66 nog steeds voorstander is van friendswoningen en vergunningsvrij wonen met drie personen. De fractie wil het college meegeven dat er serieus gekeken moet worden naar de vergunningsvrije optie en niet alleen gekeken wordt naar een lichtere vergunning.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan dat Student&Starter over het algemeen best tevreden is over de voorgestelde wijzigingen. Het college komt met vier concrete voorstellen om efficiënter om te gaan met de woningvoorraad en Student&Starter kan die voorstellen steunen. Student&Starter had wel meer willen doen in dit kader en vindt het teleurstellend dat er nog langer gewacht moet worden op de evaluatie van het beleid omtrent splitsen en omzetten. Juist door woningen te splitsen en om te zetten en door de grens van vergunningsvrij wonen op te rekken kan er nog efficiënter met de bestaande woningvoorraad omgegaan worden. Daar hoeft geen schop de grond voor in terwijl er wel meer mensen een dank boven het hoofd geboden kan worden. Student&Starter dringt er dan ook op aan dat de evaluatie van splitsen en omzetten na het kerstreces met prioriteit wordt behandeld. De fractie sluit aan bij de oproep van D66 op dit punt.
In sommige opzichten voelt het alsof er een stap terug wordt gedaan. Afgelopen voorjaar stemde een meerderheid van de raad in met het verlagen van het percentage te verloten sociale huurwoningen. Dit terwijl dit percentage net omhoog was gegaan. De regeling deed zijn werk en

de woningen kwamen terecht bij de doelgroep die die woningen nodig had. Juist door woningen te verloten maakt iedereen kans op een sociale huurwoning. Nu wordt deze kans weer afgepakt. Als je een woning nodig hebt in Utrecht en als je niet uit de stad komt, dan heb je pech. Je bent dan niet welkom in de stad en Student&Starter krijgt daar buikpijn van. De fractie vindt dat iedereen een kans moet maken op een sociale huurwoning en dat de verdeling van dit schaarse goed niet enkel gebeurt op basis van anciënniteit. Daarom kijkt de fractie ook met enige jaloezie naar het in deze regionale verordening voorgestelde percentage. De rest van de regio gaat wel voor 20% en biedt daarmee jonge starters een kans op een woning, terwijl Utrecht er over een aantal maanden weer op achteruit gaat.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan het voorstel om het percentage te verlagen niet gesteund te hebben. Spreker vindt de bijdrage van Student&Starter echter wel een beetje demagogisch omdat de vorige keer geconstateerd is dat de rest van de regio nauwelijks verloot en nog niet eens de 10% haalt. De ambitie om naar 20% te gaan is mooi, maar de vraag is of dat in de praktijk iets gaat opleveren.

De heer Koppelaar (Student&Starter) licht toe dat toen het in Utrecht nog 10% was, dit ook een lange tijd niet werd gehaald. Student&Starter heeft daar lang aan lopen sjorren en dat geldt ook voor de 20%. Dat het percentage is opgenomen houdt niet in dat gemeenten het ook halen. Spreker meent echter wel dat het goed is om daar naar te streven. Spreker vindt het jammer dat dit streven nu weer naar beneden wordt bijgeschroefd.
Spreker vervolgt en stelt dat Student&Starter best tevreden is met het huidige raadsvoorstel maar de fractie meent dat er nog veel winst te behalen valt zodat iedereen een plekje kan vinden in Utrecht en Student&Starter zal zich daar voor blijven zetten.

De heer Daniels (PVV) geeft aan dat de PVV met de voorgestelde wijzigingen kan instemmen. Het wijzigingsbesluit voor de Huisvestingsverordening is voor de PVV een mooi moment is om met het eigen stokpaardje te komen. De PVV is al meerdere keren begonnen over een buurtbindingsvoorrangsinitiatief, ook wel kernbinding genoemd. Op 13 oktober woonde fractiemedewerker Nagtegaal een avond bij van Ondiep overlegt. Daar bleek dat veel inwoners zouden willen dat hun kinderen in de buurt kunnen blijven wonen. Veel jonge Ondiepers willen dit ook. Het is hun buurtje en zij willen hun leven daar graag verder opbouwen. Met buurtbindingsvoorrang zouden deze Ondiepers in hun buurt kunnen blijven. Zo wordt het karakter van de buurt, ook voor de volgende generaties vastgehouden. De fractie heeft enige tijd geleden schriftelijke vragen gesteld met de titel: Voorrang voor buurtbewoners. In Amsterdam kan dit blijkbaar wel maar de antwoorden hier in Utrecht waren teleurstellend. Het college heeft gesteld dat in 74% van de gevallen een woning al wordt toegewezen aan Utrechters. De fractie begrijpt dat dit een mooi percentage is, maar voor de PVV mag dit nog wel wat ambitieuzer en meer buurtgericht. Door middel van het buurtbindingsvoorstel kan dit waargemaakt worden. De fractie zal dit voorstel omvormen tot een amendement. De fractie zal ook met een voorstel komen om statushouders van de lijst van urgent woningzoekenden af te halen, zoals genoemd in artikel 2.5.1 in de Huisvestingsverordening.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat statushouders mede-Utrechters zijn die het recht hebben om in Utrecht gehuisvest te worden. De PVV stelt nu voor om statushouders te weren en om ze eigenlijk uit Utrecht te zetten. Spreker vraagt waar die mensen dan naar toe moeten.

De heer Daniels (PVV) antwoordt dat zij in elk geval niet moeten naar de plek waar de woningnood het hoogst is. Het lijkt spreker niet de plek om die mensen hier voorrang te geven. Dat zou van de zotte zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt waar de woningnood niet hoog is en waar deze mensen volgens de PVV gedumpt zouden kunnen worden.

De heer Daniels (PVV) stelt dat de PVV ervoor is om instroom te beperken door opvang in de regio. Als zij echter hier zijn, is de PVV niet van plan hen in een van de meest begeerde plekken te huisvesten. Spreker denkt dan eerder aan andere provincies.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat statushouders rechthebbenden zijn. De PVV stelt nu voor om hen het recht te ontnemen en ze te dumpen in provincies waar ook geen woning te vinden is, dan wel uit te zetten naar het buitenland.

De heer Daniels (PVV) meent dat het noemen van andere provincies als dumpplekken enigszins denigrerend is. Spreker meent niet dat Nederland grotendeels uit dumpplekken bestaat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt de PVV de statushouders dan wil dumpen.

De heer Daniels (PVV) antwoordt dat het niet over dumpen gaat.
Spreker vervolgt en stelt dat het van de zotte is dat geboren Utrechters altijd met 1-0 achter staan, als het gaat om statushouders en daarom zal de PVV aan dat voorstel vasthouden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het CDA zich kan vinden in de meeste aanpassingen.
Spreker heeft al aangegeven zich zorgen te maken over de bezettingsgraad en de verbreding van Van groot naar beter. Het college wordt om een reactie gevraagd.
De fractie kan zich ook vinden in het voorstel om de vergunning voor drie personen lichter te maken. Spreker meent dat dit een mooie middenweg is waarbij zaken als leefbaarheid in ogenschouw genomen kunnen blijven worden.
Het CDA ziet graag een transformatie van lege kantoorpanden naar woningen en de wethouder wordt gevraagd of dat ook in de Huisvestingsverordening te regelen is.
Het CDA ziet graag buurtbinding voor ouderen ten behoeve van de doorstroming. Er is een pilot geweest met Mitros en de wethouder wordt gevraagd of hij kansen ziet om dat uit te breiden of via deze Huisvestingsverordening wat op te schalen.
Het viel de fractie op dat de definitie van een huishouden is aangepast naar een definitie die volgens het CDA juist wat achterhaald is. De wethouder wordt om een reflectie hierop gevraagd.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) wenst in te gaan op de invulling van de bezettingsnorm van kleine appartementen. Het was raar dat dit niet in de oorspronkelijke verordening stond en de PvdD vindt dat een eenpersoonshuishouden in een grote woning niet wenselijk is, en andersom ook niet. De PvdD steunt dit dus en hoopt dat dit bijdraagt aan de slaagkans van kleinere huishoudens. De PvdD steunt de gedachte van de voorrangsvolgorde voor grotere woningen. Spreker meent echter dat grote woningen ook heel geschikt kunnen zijn voor friendswoningen. Gevraagd wordt of de optie is besproken om dat als invulling voor de hele grote woningen te geven als er niet een heel groot huishouden op gereageerd heeft. Spreker vraagt hoe het zit met mensen die alleen een vriendschappelijke relatie met elkaar hebben en of zij ook als één huishouden op een dergelijke woning mogen reageren.
Spreker stelt dat de voorrang voor lage middeninkomens ten koste gaat van de beschikbaarheid voor lage inkomens. In de huidige situatie ziet de PvdD dat de lage middeninkomens er in de middenhuur ook niet tussenkomen. De PvdD heeft de zorg dat als de een wat meer voorrang krijgt dat ten koste gaat van de beschikbaarheid voor de lage inkomens.
De fractie is teleurgesteld dat de Van groot naar beter-regeling misbruikt wordt en dat mensen eerst doelbewust een groot appartement kiezen in een minder populaire wijk. De fractie vraagt zich af hoe het kan dat er bij die appartementen wel een eenpersoons- of kleinpersoonshuishouden in komt en dat niet direct een groot gezin voorrang heeft gekregen. Er zijn nu echter plannen om dit aan te scherpen en de PvdD zal dat steunen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) meent dat het verloten van woningen onrechtvaardig is. Het is goed dat er inspanning op is om dit te verlagen. Stadsbelang Utrecht zou hier eigenlijk helemaal van af willen. Sterker nog, Stadsbelang Utrecht wil van de Huisvestingsverordening af omdat de fractie meent dat het toewijzingsbeleid niet passend is. De fractie wil best op termijn niet-Utrechters huisvesten in Utrecht. Echter gezien de huidige situatie op de Utrechtse woningmarkt ziet de fractie dat het, zeker met betrekking tot sociale huurwoningen, dat het noodzakelijk is om voorrang te geven aan Utrechters. Op deze manier wil de fractie de wachttijd terugbrengen van elf jaar naar vier jaar. De fractie wil naar een lokale Huisvestingsverordening toe en wil af van de regionale Huisvestingsverordening. Dat kan door een verzoek te doen aan de provincie om de regionale verordening te herroepen. Dit lijkt wellicht niet solidair maar spreker meent dat de voorrang hard nodig is. Utrecht heeft op dit moment 33.400 actieve woningzoekenden en er komen per jaar maar 2.000 woningen vrij. Kijkend naar de toewijzing blijven er maar 1.000 woningen over voor reguliere woningzoekenden. Dat is veel te weinig en de slaagkans op een

sociale huurwoning was in 2019 5% en dit begint naar 2% te gaan. Het duurt nog wel even voordat er meer woningen worden toegevoegd. Dit gebeurt pas vanaf 2025. Er is een stijgend tekort aan sociale huurwoningen en dat noopt de gemeente tot herziening. Stadsbelang Utrecht zal zich hier voor inzetten.
De fractie wil de doorstroming bevorderen en in de naoorlogse woonsituatie was het huisvestingsbeleid vooral vraaggeoriënteerd, waarbij woningzoekenden zich in de gemeente inschreven en waarbij de gemeente na meldingen van leeggekomen woningen naar rato van urgentie en inschrijvingstermijn toewees. De fractie wil weer naar die situatie toe. De fractie wil naar een afdeling herhuisvesting van de gemeente waarbij deze toewijzing wordt vormgegeven. Stadsbelang Utrecht wil zich specifiek richten op grote woningen zodat de doorstroming bevorderd kan worden.
De fractie vindt dat een indicatiestelling van Wmo-cliënten en van de WLZ een andere huisvestingsbehoefte kan beïnvloeden, en dat dit moet worden meegenomen in het toewijzingsbeleid. Spreker meent dat dat op dit moment te weinig gebeurt. Een rolstoel- of rollatortoegankelijke woning zou dan gemeld moeten worden bij de eerder genoemde afdeling herhuisvesting.
De fractie zal proberen om door middel van amendering de Huisvestingsverordening aan te passen of te laten stoppen.

De heer Van der Zweth (PvdA) dankt voor het voorstel, het is belangrijk om Utrecht betaalbaar en leefbaar te maken. Dit staat sterk onder druk en de politiek heeft hier een rol in. De fractie steunt de voorstellen die het college doet zoals de stap naar minder loting en het snel en goed invoeren van de opkoopbescherming. Daarnaast is er steun voor het streven om grotere gezinnen ook daadwerkelijk in grotere woningen terecht te laten komen en de voorstellen voor verbetering van groot naar beter. In Amsterdam is deze regeling er ook en daar is sprake van huurbehoud in plaats van maximaal 50 euro huurstijging. Daar zit dan ook nog een verhuisregeling bij. Dat is dus wat royaler en kan het aantrekkelijk maken om deze stap te zetten en te zorgen voor doorstroming. De wethouder wordt gevraagd oh hij kansen ziet om het op deze manier ook in Utrecht aantrekkelijker te maken om te verhuizen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt zich af in hoeverre een huurverhoging van 50 euro het punt gaat zijn waarom mensen wel of niet willen doorverhuizen naar een betere en kleinere woning. Spreker vraagt of er geen betere argumenten zijn die vooral bij ouderen spelen om niet te willen verhuizen. Spreker vraagt of er bijvoorbeeld niet ingezet zou moeten worden op buurtbinding of hoe de adviezen van de verhuisadviseur uitgebreid kunnen worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat het en en is. Spreker meent dat 50 euro voor sommige mensen veel geld is en dat een verhuizing duur is. Als hierbij geholpen kan worden, kan voor meer doorstroming worden gezorgd.
Spreker meent dat de vakantieverhuur echt steviger moet, met een vergunning en maximaal 30 dagen. Gevraagd wordt of de wethouder deelt dat er goed gemonitord moet worden en dat er aangescherpt moet worden als dit nog steeds voor problemen zorgt.
Er is in Utrecht geen regeling Van hoog naar laag. Dit bestaat in andere steden wel. Er wordt wel wat gedaan richting 65-plussers, bijvoorbeeld naar een geen-drempelwoning. Voor de PvdA is het belangrijk dat toegankelijkheid voor alle leeftijden wordt geregeld. Daarnaast zijn er in Utrecht nu geen afspraken omtrent de huurontwikkeling, zoals bij Van groot naar beter wel wordt gedaan. Spreker stelt dat er geen drempel mag zijn om naar een toegankelijk huis te verhuizen. De wethouder wordt gevraagd of hij dit deelt en of hij kan uitzoeken of er in Utrecht ook tot zo een regeling gekomen kan worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan deze regeling niet goed te kennen en gaat er vanuit dat dit gaat over het gegeven dat mensen op de begane grond kunnen gaan wonen. Spreker vraagt of het niet beter is om een aantal van die woningen te labelen zodat voorkomen kan worden dat deze woningen alsnog naar iemand anders gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat alle nieuwbouw toegankelijk zou moeten worden. Dan zou alles gelabeld moeten worden. Spreker is benieuwd naar de reactie van de wethouder en meent dat ervoor gezorgd dient te worden dat mensen, als zij klem zitten, op zo een woning aanspraak kunnen maken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat je dan veel beter kunt sturen op het zorgen dat er voldoende liften aanwezig zijn in de nieuwbouwcomplexen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat dat over toegankelijkheidseisen gaat en geeft aan nu te vragen of er geen regeling moet komen, om zo ook de afspraken over de huur op te kunnen nemen. Een huurverhoging kan voor veel mensen een belemmering betekenen.
Spreker vervolgt en verwijst naar de wetswijziging van het kabinet over dat je maatschappelijke binding vorm kunt geven. De fractie denkt hierbij aan mensen die in de stad wonen met functies in de zorg, bij de politie of het onderwijs, en aan mensen die al een binding met de stad hebben. De wethouder wordt gevraagd of hij dit deelt en deze kansen ook in de nieuwe wetswijziging ziet.
Gevraagd wordt wat er gedaan wordt om deze wetswijziging zo snel mogelijk een plek te geven in Utrecht.
De PVV heeft schriftelijke vragen gesteld over buurt- en wijkbinding.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat er in de Huisvestingsverordening nu wel een criterium over maatschappelijke binding is opgenomen. De eis is nu dat je een belang of economische binding moet hebben om in deze regio gehuisvest te worden. Spreker vraagt of de PvdA niet allerlei beren op de weg ziet met betrekking tot welke groepen voorrang gegeven gaan worden. Er was deze morgen al een debat met mevrouw Dekker over of ook een arts in een maatschap voorrang zou moeten krijgen. Spreker vraagt of de PvdA heel specifiek voor bepaalde beroepsgroepen wil kiezen aangezien toch iedereen in de stad nodig is.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat de focus van de PvdA ligt op sectoren waar het publieke belang heel groot is en waar het tekort ook heel groot is. Daarbij valt te denken aan politie, zorg en onderwijs. Spreker herkent het dilemma dat de heer Wijmenga schetst maar dat zou de raad niet moeten beletten om te proberen deze mensen een woning in Utrecht te laten krijgen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat je eindeloos kunt discussiëren over wat maatschappelijk gewenste groepen zijn. De PvdA noemt nu drie groepen maar de stad heeft ook winkelmedewerkers nodig en ambtenaren. Spreker vindt het lastig daar een keuze in te maken en vraagt zich af of de PvdA die keuze wel kan maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het inderdaad een dilemma is maar dat de schaarste nu al verdeeld moet worden. De fractie kiest nu voor deze drie groepen en spreker vraagt zich af of met de wetswijzigingen meer mogelijkheden komen op dit gebied.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) sluit aan bij de heer Wijmenga dat het heel kwetsbaar is dat de overheid gaat definiëren welke groepen in de stad het meest wenselijk zijn en welke groepen minder. De heer Van der Zweth spreekt geregeld over de wooncrisis in de stad. Er is bijvoorbeeld ook een enorm tekort aan loodgieters in Utrecht en zij komen vaak niet in aanmerking voor sociale huur. Spreker meent dat de overheid niet moet zeggen wat wel en wat niet nodig is.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat GroenLinks weet dat het de PvdA aan haar zijde vindt als het gaat om de hoeveelheid betaalbare woningen. De fractie meent echter ook dat de schaarste tot keuzes dwingt en de fractie wil focussen op beroepen waarbij een tekort tot enorme maatschappelijke impact leidt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) concludeert dat de fracties hier verschillend over denken. Voor GroenLinks is een loodgieter ook een essentieel beroep in de stad Utrecht. GroenLinks vindt het onverantwoord om te zeggen dat een leraar meer essentieel is dan een loodgieter.

De heer Van der Zweth (PvdA) vervolgt en geeft aan de zoektocht van de PVV te herkennen. Spreker is dan ook benieuwd naar de reactie van de wethouder. Spreker vraagt of er geëxperimenteerd kan worden met het voorrang geven aan mensen uit de eigen buurt om zo meer doorstroming te krijgen en de sociale structuur te behouden.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat de PvdA aangeeft dat er op wijk- en buurtniveau gekeken kan worden. Spreker vraagt of de heer Van der Zweth niet bang is dat er dan met een subjectieve bril naar wijken en buurten wordt gekeken. Zo noemde de PVV Ondiep, wat er mee te maken zou

kunnen hebben dat zij daar veel kiezers hebben. Vervolgens gaat de politiek bepalen welke buurten het in tact wil houden of niet en waar voorrang aan gegeven wordt. Gevraagd wordt of de heer Van der Zweth dat gevaar ook ziet.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt zelf geen buurten te hebben genoemd. De vraag van de PvdA is of er niet vaker geëxperimenteerd moet worden om te kijken of de voorrang wat oplevert.

De heer El Abassi (Denk) hoopt dat de heer Van der Zweth snapt waarom hij niet interrumpeert als de PVV Ondiep als voorbeeld noemt. Spreker maakt zich echter nog meer zorgen als andere partijen ook op die manier willen kijken. Er is gesproken over buurt- en wijkniveau maar spreker begrijpt nu dat het de PvdA meer gaat om een soort pilot die gedaan kan worden op buurt- en wijkniveau en dat het niet gaat over maatregelen die met betrekking tot voorrang voor bepaalde buurten of wijken genomen gaan worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan te hebben gevraagd of je op wijk- of buurtniveau voorrang kunt geven voor iemand die uit die wijk of buurt komt. Via pilots kan worden bekeken wat dat betekent voor de sociale binding of het vergemakkelijken van het vertrek uit een te grote woning. Dit heeft niets te maken met Ondiep of andere wijken, er zijn heel veel wijken en buurten in de stad.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat dit voorstel vier artikelen in paragraaf twee behelst en spreker is benieuwd naar de antwoorden op de vragen die daar over zijn gesteld. Bij de Van groot naar beter-regeling is het voorstel om de voorrang voor minimaal een jaar te laten gelden. Spreker vraagt wat daar de onderliggende gedachte van is en meent dat dit best kort is.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan benieuwd te zijn naar de resultaten van de pilot van Mitros. Spreker vindt het te vroeg om nu al te zeggen dat buurtbinding op een grotere schaal uitgevoerd dient te worden, zeker als dit tot bescherming van witte volksbuurten zou leiden. Utrecht is een stad voor iedereen en de heer Bos heeft heel terecht gezegd dat er mensen zijn die het recht hebben om in de stad te mogen wonen.

De voorzitter schorst de vergadering om 13.00 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen heeft met betrekking tot agendapunt 6, Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen twee toezeggingen gedaan.

De raad ontvangt voor de verkiezingen informatie over de pilot koopcoöperaties.

De raad ontvangt in Q1 2022 aanvullende informatie over de uitwerking van de maatregelen uit het actieplan Betaalbare koop voor de iets langere termijn.

Verslag openbare middag vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen

Datum 9 december 2021
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Remko Schotsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitters, mevrouw Bijsterbosch, de heer Vonk, de wethouder K. Diepeveen, en de leden, de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw F. de Koning (GroenLinks). De heer T. Schipper (SP), de heer E. van der Marel (VVD), de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw L. de Vries (PvdD), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer H. van Deún (PVV), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), mevrouw H. Dekker- Abdulaziz (D66), de heer R. Daniels (PVV), de heer I. El Abassi (Denk), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer M. Spil (Stadsbelang Utrecht), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht),de heer H. Essabiri (Denk), de heer J. Schreuder (D66), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer T. Schipper (SP), mevrouw L. Snippe (PvdD) en mevrouw M. Leenders (Commissiegriffier).
Tevens aanwezig zijn ambtelijke vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen.

Verslag openbare vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

1. Opening……1
2. Vaststellen van de agenda van 9 december 2021
3.0 Vaststellen van ingekomen agenderingen
3.1 Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven
3.1.1 Intentiedocument Tijdelijke woningbouw pagelaan 1
3.2 Zienswijze Ontwerp Kadernota 2023 RUD
3.3 Rekenkamerrapport Grip op energietransitie
3.4 Agenderingen ter plaatse, mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
4. Verslag 4 november 2021
5. Toezeggingen/moties
6. Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen
7. Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht
8. Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

De voorzitter heropent de vergadering om 14.02 uur.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan niet te hoeven vertellen wat hij vindt van de uitspraken van de PVV met betrekking tot statushouders. Spreker geeft aan hier vooral te zijn om te kijken wat er echt gedaan kan worden om wonen mogelijk te maken voor zoveel mogelijk Utrechters. De PVV sprak over binding en voorrangsregels en spreker meent dat hier verbetering in aangebracht kan worden. Spreker heeft al eerder aangegeven dat er gebruik gemaakt moet worden van de voorrangsregels. Het is niet eerlijk om Utrechters geen voorrang te geven op een woning terwijl de gemeenten om Utrecht heen dat wel doen. In een artikel van Nu.nl van 3 december is naar boven

gekomen hoe dit in verschillende gemeenten gedaan wordt en dat gemeenten naar een voorrangsregeling van 25 to 30% willen gaan. Denk is er dan ook voorstander van om, net als in Amsterdam en gemeenten om Utrecht heen, de voorrangsregeling op te nemen voor 25% en ook op om de mogelijkheid van 30% te verkennen. Spreker vraagt hoe het college hier over denkt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) begrijpt goed dat mensen uit Utrecht een woning willen kunnen vinden. De heer El Abassi geeft terecht aan dat in veel buurgemeenten een voorrangsregeling is ingesteld waardoor mensen minder keuzevrijheid hebben in waar ze kunnen gaan wonen. GroenLinks maakt zich er echter zorgen over dat mensen gedwongen worden om in hun eigen buurt te blijven omdat zij alleen daar kansen hebben, terwijl je in de ene levensfase ergens ander zou kunnen willen wonen om daarna weer terug te willen komen naar jouw eigen stad. Spreker vraagt of de lobby niet beter ingezet kan worden op het verlagen van het aantal buurtbindingen in buurgemeenten in plaats van daar van zelf hier aan mee te gaan doen waardoor iedereen vastgeklonken raakt aan de eigen stad en buurt.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat woorden als ‘dwang’ altijd goed aankomen bij de kijkers thuis. Spreker wil richting GroenLinks aangeven dat het ‘en en’ is. De lobby met de omliggende gemeenten moet sowieso doorgaan maar tegelijkertijd is ook duidelijk hoe lastig het is om alle gemeenten dezelfde kant op te laten gaan. Spreker meent dat dit lang kan duren en dat dit wellicht niet mogelijk is. Tegelijkertijd moet de gemeente het ook opnemen voor de eigen inwoners, zoals dat ook bij andere gemeenten gebeurt. GroenLinks heeft ook in Amsterdam geregeld dat de eigen inwoners niet de dupe worden van het eigen systeem. GroenLinks wordt dan ook aangeraden om voor de motie die Denk zal indienen te stemmen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt hoe Denk er tegenaan kijkt als mensen vanuit Utrecht bijvoorbeeld naar De Bilt willen gaan. Spreker is het eens met GroenLinks dat als er zo sterk aan binding wordt gedaan, mensen niet van Utrecht naar een andere gemeente kunnen gaan of andersom.

De heer El Abassi (Denk) stelt hier eerder een debat over te hebben gevoerd met D66. Tijdens dat debat zijn vragen gesteld over of de grenzen dichtgegooid moeten worden. Spreker heeft toen verwezen naar de fracties van D66 die in andere gemeenten tot andere beslissingen kwamen. Het doel van de binding en van de voorrangsregel is om te voorkomen dat de eigen gemeente in de knel komt. Uit het artikel van Nu.nl blijkt dat omliggende gemeenten hier keihard mee bezig zijn. Zij bouwen op van 25% naar 30%, waar Utrecht niet eens gebruik maakt van de 25%. Dat betekent dat Utrecht impliciet bezig is met het aantrekken van bepaalde inwoners, als studenten, die interessant zijn voor D66. Spreker zoekt naar het waarom daarvan en waarom D66 niet opkomt voor de Utrechters die er al zijn en waar deze partij een verplichting toe heeft.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat D66 er is voor alle Utrechters die hier al wonen. Er zijn echter ook nieuwe Utrechters, de meeste mensen in de raad komen ook niet oorspronkelijk uit Utrecht. Spreker geeft aan ook zonder binding naar Utrecht te zijn gekomen en D66 wil die kans aan iedereen geven.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt of hij kan concluderen dat Denk tegen mensen die in Utrecht willen wonen zegt dat zij niet welkom zijn omdat zij niet uit Utrecht komen. Spreker vindt dat zonde, de kracht van Utrecht is juist dat de stad mensen bergt die vanuit het hele land naar Utrecht komen en elkaar ontmoeten. Zo wordt samen de stad gemaakt.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het mooi is om te horen hoe niet-Utrechters vertellen wat de kracht van Utrecht is. Spreker meent dat iedereen welkom is in Utrecht. Tegelijkertijd is er een opgave en is er een belofte gedaan naar de Utrechters toe en niet naar de niet-Utrechters. Zo is de U-pas alleen geldig voor Utrechters en volgens de redeneringen van D66 en Student&Starter zou de U-pas voor alle Nederlanders geldig moeten zijn. Zo kan alles heel breed getrokken worden. Spreker meent dat de raad op dit moment er voor de Utrechters is. Spreker merkt, ook als het over de loting gaat, dat mensen buiten de stad hier van kunnen profiteren, dat is niet erg, maar het gaat wel ten koste van de Utrechters.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat mevrouw Dekker en hem woorden in de mond worden gelegd die zij niet hebben gezegd. Spreker wil rechtzetten dat dat niet is waar

Student&Starter voor staat. Student&Starter staat er voor dat iedereen welkom is in Utrecht, ook als je er nog niet woont.

De voorzitter geeft aan dat mevrouw Dekker-Abdulaziz instemmend knikt en vraagt de heer El Abassi verder te gaan met zijn betoog.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan dat Denk ook vindt dat alle Nederlanders welkom zijn in Utrecht. Spreker sluit echter wel aan op bepaalde maatregelen die genomen zijn door partijen als GroenLinks en D66 in andere gemeenten omdat zij zien dat het niet opnemen van de bindingsregel in de Huisvestingsverordening ervoor zorgt dat mensen uit andere gemeenten naar Utrecht verhuizen en dat dat ten koste gaat van de Utrechters aan wie beloftes zijn gedaan en die wachten op een woning in Utrecht.

De heer Koppelaar (Student&Starter) stelt dat als deze logica wordt gevolgd, gezegd wordt dat als de fracties van GroenLinks of D66 in de ene gemeente iets doen, dat ook in Utrecht zou moeten worden gedaan. Als deze logica wordt gehanteerd zal spreker gaan graven in de historie van de acties van Denk in andere gemeenten. Spreker vindt het geen argument dat deze maatregel getroffen moet worden omdat dat ook in andere gemeenten is gedaan.

De heer El Abassi (Denk) roept de heer Koppelaar op vooral te graven in de historie van andere gemeenten met betrekking tot de acties van Denk. Spreker meent dat Denk ook in andere gemeenten goede ideeën heeft geopperd.
Spreker geeft aan het punt te willen omdraaien en vraagt zich af waarom partijen als GroenLinks en D66 in andere gemeenten wel voor de bindingsregel kiezen en in Utrecht niet.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) roept op om met meer respect het debat met elkaar te voeren. Zowel GroenLinks as D66 hebben al uitgelegd waarom zij het geen goed idee vinden om mensen op slot te zetten op de plek waar ze geboren zijn en waarom zij mensen de ruimte willen geven om te verhuizen naar een andere gemeente en om weer terug te verhuizen naar Utrecht. De bindingsregel staat daarbij in de weg. Spreker vraagt de heer El Abassi respect te hebben voor die mening en om niet voor de bühne allerlei uitspraken te doen over andere partijen.

De voorzitter roept op om het debat te concentreren op de Utrechtse raad en de Utrechtse besluitvorming.

De heer El Abassi (Denk) vindt het woord respect mooi en krachtig en wil dit overnemen. Spreker geeft aan te willen kijken wat woorden doen met elkaar en met andere gemeenten. Als je krachtig aangeeft dat het uit goede redenen is om dit in Utrecht niet in te voeren, dan zegt dat ook iets over de andere gemeenten waar deze regel wel is opgenomen en waar de grenzen dus wel dichtgegooid worden.
Spreker vervolgt en stelt dat duidelijk is dat Denk er voorstander van is om, net als in andere gemeenten, de voorrangsregel op te nemen. Daarnaast wil Denk dat de mogelijkheid van 30% verkend wordt door het college. Denk heeft al eerder een motie ingediend met betrekking tot voorrangsregels voor Utrechters met betrekking tot sociale huur en voorrang met betrekking tot loting. Gevraagd wordt hoe de wethouder tegen deze moties aankijkt. Denk is, afhankelijk van de beantwoording door de wethouder, van plan om opnieuw moties in te dienen over dit onderwerp.
Spreker stelt al eerder aangegeven te hebben wat Denk vindt van loten. Er zijn toen twee moties ingediend en de minst vergaande motie heeft het toen gehaald. Denk wil dat het percentage van 10% omlaag gaat en afhankelijk van de beantwoording door de wethouder zal hier ook een motie over ingediend worden.
In het raadsvoorstel wordt bij argument 1.1 aangegeven dat de kans verkleind wordt dat grote huishoudens in te kleine woningen gehuisvest worden. Door ruimte voor maatwerk voor corporaties zou dit punt dichtgetimmerd kunnen worden. De wethouder wordt gevraagd dit toe te lichten en om aan te geven of de kans verkleind wordt dat kleine huishoudens in grote woningen terecht komen. Spreker meent dat argument 1.2 de kans daarop alleen maar vergroot. Het college lijkt voor een dilemma te staan waarbij gekozen moet worden tussen het voorkomen van geluidshinder versus het bieden van een dak boven het hoofd voor zoveel mogelijk inwoners.

De heer Koppelaar (Student&Starter) merkt op dat met betrekking tot het loten uit de evaluatie is gebleken dat door meer te loten, meer woningen die voor starters bedoeld zijn ook

daadwerkelijk bij die starters terecht komen. Hierbij valt te denken aan mensen die nog bij hun ouders wonen en die zelfstandig willen gaan wonen. Spreker vraagt hoe Denk het rijmt dat door de lotingspercentage te verlagen, juist heel veel starters langer thuis moeten blijven wonen omdat ze nog niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd.

De heer El Abassi (Denk) antwoordt in eerder debatten al het voorbeeld te hebben genoemd van in de rij staan bij de kassa. Het is niet eerlijk dat iemand die achter in de rij staat opeens vooraan mag kruipen. Degene die het langst wacht dient als eerste aan de beurt te komen, ongeacht welke Utrechter dat is.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat het juist eerlijk is al iedereen een kans heeft.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het eerlijk is dat diegene die net start achter aan in de rij gaat staan. Spreker meent dat deze kentering gaande is in de raad en dat daarom de motie van Denk is aangenomen. Spreker zou dit echter verder willen trekken omdat het nu onrechtvaardig voelt dat een bepaalde groep voor mag kruipen ten opzichte van anderen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) stelt dat in het raadsvoorstel staat dat de regio niet heel happig is op het verminderen van het loten. Helaas is in Utrecht de motie hierover aangenomen. Denk verwijst graag naar de regio voor andere dingen en spreker vraagt hoe Denk het rijmt dat de regio niet minder wil loten en dat Utrecht dat wel zou moeten doen.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat net als is aangegeven dat de regio's deze ruimte willen hebben. Zij willen niet meer loting hebben, zij hebben minder loting dan in Utrecht. Spreker heeft eerder aangegeven dat door de motie van 20% naar 10% is gegaan en spreker wil daar ook voor pleiten met een volgende motie.
Spreker vervolgt en vraagt of de wethouder kan aangeven dat de kans verkleind wordt dat kleine huishoudens in grote woningen komen. Spreker meent dat argument 1.2 die kans namelijk alleen maar vergroot. Het college lijkt voor het dilemma te staan waarbij gekozen moet worden tussen het voorkomen van geluidsoverlast versus het bieden van een dak boven het hoofd voor zoveel mogelijk inwoners. Het lijkt alsof het college de keuze maakt om geluidshinder te voorkomen. Het lijkt Denk niet verstandig om dit in de verordening op te nemen. Het is beter om dit aan de voorkant uit te sluiten zodat maatwerk nog mogelijk is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt dat Denk van mening is dat gezinnen te vaak in te kleine woningen worden gehuisvest. Spreker is er verbaasd over dat Denk hier een punt van maakt en meent dat het mooi is dat gezinnen in grotere woningen worden gehuisvest. Spreker meent dat het geluidsargument daar juist een mooie aanleiding voor is omdat het belangrijk is om in het kader van de leefkwaliteit voor gezinnen het belangrijk is dat hier een betere match in wordt gemaakt. Spreker meent dat er een heel belangrijk signaal vanuit de samenleving is dat hier op geacteerd moet gaan worden.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan het te hebben over argument 1.2 waar gezegd wordt dat bij woningen of complexen met veel verdiepingen, geluidshinder een reden is om niet voor grotere gezinnen te kiezen. Spreker zou dat artikel willen schrappen om zo de mogelijkheid te bieden om daar maatwerk in te kunnen leveren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan een reflectie van de wethouder hierop te willen horen. Het CDA vindt het belangrijk dat er zo min mogelijk geluidsoverlast is en als dat voorkomen kan worden, is dat alleen maar goed. Het lijkt spreker niet verstandig om in een appartementencomplex veel gezinnen te huisvesten, hoe graag het CDA ook gezinnen wil huisvesten.

De heer El Abassi (Denk) meent dat het punt van geluidshinder aangepakt moet worden door te kijken hoe woningen minder gehorig gemaakt kunnen worden. Spreker meent niet dat het uitsluiten van gezinnen de eerste oplossing zou moeten zijn.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat de SP aandacht heeft gevraagd voor de situatie voor de Jebber-complexen. De wethouder heeft al wat informatie achterhaald en stelt dat bij het Max-complex deels toegewezen wordt op basis van een pilot die voorrang geeft aan mensen die

doorstromen vanuit een studentenwoning. Deze pilot gaat over maximaal 50%, zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Dat kan een verklaring zijn waarom dit niet zichtbaar wordt. Bij Buenos Aires gaat het om vrij grote starterswoningen die zijn overgeheveld van het Daab naar het niet Daab-deel, oftewel die worden geliberaliseerd bij elke volgende mutatie. Dit betreft 56 woningen en het mutatietempo is ongeveer 5 of 6 woningen per jaar. Dat is de informatie die de wethouder nu heeft kunnen vinden, als dat niet voldoende is kan de wethouder hier later schriftelijk op terugkomen.
GroenLinks en D66 hebben de kwestie van de lage middeninkomens aangekaart. De wethouder licht toe dat het gaat om het verdelen van de schaarste. De corporaties krijgen bij de prestatieafspraken een verdeling mee, van 70% kernvoorraad en 30% daar boven waarbij een splitsing wordt gemaakt in twee segmenten. In goed overleg met de corporaties wordt door het college een vinger aan de pols gehouden over waar zij de ruimte die zij hebben met betrekking tot de middeninkomens gaan benutten. Niet alleen het college maar ook de stuwcorporaties menen dat het benutten daarvan vraagt om een volkshuisvestelijke blik over waar de lage middeninkomens iets kunnen toevoegen. Het gaat bij lage middeninkomens vaak over een vaste baan en ‘geregeld leven’ wat in bepaalde complexen en in bepaalde buurten kan helpen. De corporaties kunnen dit ongetwijfeld zelf maar zij vinden het ook niet erg om daar met de gemeente over te overleggen.

De heer Schipper (SP) geeft aan gehoord te hebben dat de corporaties dit prima zelf kunnen en dat hier overleg over is en vraagt waarom het dan een beslispunt moet zijn in het raadsvoorstel.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit nu vastgelegd wordt in de Huisvestingsverordening. Dat is publiekrechtelijk en geeft het college de bevoegdheid om te kunnen aanwijzen en om de volkshuisvestelijke toets te kunnen aanbrengen.
GroenLinks heeft gevraagd of hier in het kader van de MPR over gerapporteerd kan worden en de wethouder licht toe dat er wordt gerapporteerd in het kader van de Woningnet-rapportages. Deze rapportages komen gewoonlijk niet naar de raad en de wethouder wil de toezegging doen om hier actief over te rapporteren zodat de raad het college kan aanspreken en controleren.
Richting mevrouw Dekker licht de wethouder toe dat de private verhuurders in de sociale huur niet met Woningnet werken. Zover is Utrecht nog niet en dat betekent dat dit niet direct een oplossing biedt voor dit punt.
Met betrekking tot de loting heeft de regio gezegd dat het de 20% wil kunnen behouden. De grote meerderheid zag er niets in om dit terug te brengen naar 10%. Dat houdt in dat er voor Utrecht twee wegen open staan. Het college kan dit regelen of de raad kan dit regelen in de komende wijziging van de Huisvestingsverordening, waarin ook de opkoopbescherming en het splitsen en omzetten naar voren komt. Het college meent dat het verstandig is als de gemeenteraad hier een besluit over neemt.
De wethouder snapt het ongeduld van Student&Starter met betrekking tot de evaluatie over omzetten en splitsen. Het college heeft echter altijd aangegeven dat het begin 2022 met deze evaluatie komt.
Er is door meerdere partijen gesproken over buurt- en kernbinding. De cijfers laten zien dat de Utrechtse woningzoekenden het goed doen in Utrecht. 74% van de woningen die in Utrecht worden toegewezen worden toegewezen aan Utrechters. De wethouder meent dat je daarom de 25 of 30% ook helemaal niet nodig hebt. 74% is duidelijk meer dan wat in de andere U16-gemeenten wordt toegewezen. Dat betekent dat de Utrechtse woningzoekenden meer profiteren van de regionale opzet van dit systeem via Woningnet, dan de inwoners van omliggende gemeenten. Juist omdat er bijna geen hek om Utrecht staat hebben de Utrechters hier baat bij. De wethouder meent dat het niet verstandig is om het pad van buurtbinding op te gaan omdat dat leidt tot de kans dat omliggende gemeenten ook iets dergelijks gaan doen wat de Utrechtse woningzoekenden kan schaden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan te hebben gevraagd om te gaan experimenteren op buurt- en wijkniveau om bijvoorbeeld doorstroming te bespoedigen.

Wethouder Diepeveen geeft aan op het generieke verhaal te reageren. De PvdA heeft ook specifiek gevraagd naar het inzoomen. Utrecht doet dat ook met Mitros bij Halve Maan Noord en in Zuilen. Dit betreft twee complexen die specifiek op ouderen zijn gericht. De wethouder meent dat het goed is om de resultaten daar van af te wachten. Daarbij is overigens met Mitros afgesproken dat er maximaal 50% wordt gedaan, om het karakter van openheid en het niet

uitsluiten van anderen ook te bewaren. De evaluatie van deze projecten komt voor de zomer van 2022. De wethouder wenst toe te voegen dat het voor de middenhuurwoningen van de Ivoordreef ook goed is om te kijken naar een principe van voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in Overvecht achterlaten. Het is maatwerk en heel precies kijken en de wethouder ziet er meer in om op dat pad verder te gaan, al moet natuurlijk wel gekeken worden wat de evaluaties opleveren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of het college vooruitlopend op de evaluatie al aan kan geven welke kansen het ziet om hier op andere locaties mee aan de slag te gaan. Spreker geeft aan niet te willen wachten tot de zomer van 2022.

Wethouder Diepeveen geeft aan gisteren met collega Van Ooijen te hebben gekeken naar de uitwerking voor ouderen. Vanuit het actieprogramma zal het college met iets komen met betrekking tot wonen met zorg en daar zal dit element ook in terugkomen.

De heer El Abassi (Denk) stelt dat de wethouder heeft aangegeven dat 74% van de woningen aan Utrechters wordt toegekend en dat het daarom niet nodig is om voor de 25% of 30% te gaan. Spreker ziet echter bij 25% een winst van 1% en bij 30% een winst van 6%. Als dat naar aantallen wordt omgerekend, dan betreft het heel veel inwoners. Gevraagd wordt of de wethouder dat ook zo ziet. De wethouder heeft ook aangegeven dat er opgepast moet worden dat andere gemeenten hetzelfde gaan doen waardoor Utrecht een probleem krijgt. Spreker vraagt of het probleem dat dan zou kunnen ontstaan juist niet weggenomen is omdat er voor een vast percentage wordt gekozen.

Wethouder Diepeveen geeft aan te blijven bij zijn hoofdredenering dat hij ziet aan de hand van de cijfers dat de Utrechtse woningzoekenden baat hebben bij een open regionale woningtoewijzing. De Huisvestingswet gaat ook niet uit van het lokale principe maar van het regionale principe. De wethouder zegt dit ook in de richting van de heer Bos. Het principe van vrije vestiging staat hoog aangeschreven in de Huisvestingswet. Tegelijkertijd heeft de Huisvestingswet een hybride karakter omdat er een regionaal deel is en een lokaal deel. Zo wil de regio de loting op 20% houden maar Utrecht is in staat om te bepalen dat dat op 10% gemaximeerd wordt. Mevrouw Zwinkels vroeg of er met betrekking tot Van Groot naar beter meer gedaan moet worden en het college denkt van niet. Eén jaar is best kort zoals de heer Van der Marel zei, maar het gebeurt niet vaak. Toch vonden de corporaties, en het college heeft dat gevolgd, het de moeite waard om hier een stokje voor te steken, al zeggen zij ook dat ze met één jaar goed uitkomen.

De heer El Abassi (Denk) geeft aan gevraagd te hebben of de wethouder ook ziet dat er een winst van minimaal 1% en misschien wel 6% valt te boeken met de bindingsregel. Dit leidt volgens spreker ook tot meer stabiliteit en minder druk op Utrecht.

Wethouder Diepeveen meent dat de heer El Abassi getalsmatig gelijk heeft als er puur naar de Utrechtse toewijzing wordt gekeken. De wethouder nodigt de heer El Abassi echter uit om breder te kijken dan naar de toewijzing in de stad en om naar de regio te kijken omdat de regionale toewijzing betrekking heeft op de regio. Als alle omliggende gemeenten ook naar 25% zouden gaan, of misschien zelfs 30%, wat de wet wellicht mogelijk gaat maken, dan moet de balans opgemaakt worden van het totaal en wat dat betekent voor de Utrechtse woningzoekenden. De wethouder stelt voor om het nu hier bij te laten. Er is een volledige herziening van de Huisvestingsverordening voorzien in juli 2023 en het college zal komend jaar de voorbereidingen daar voor treffen. De wethouder meent dat het goed is om te onderzoeken wat het college te doen staat voor een volwaardige Huisvestingsverordening per 2023.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt of bij de vernieuwing van de Huisvestingsverordening meegenomen kan worden of de termijn van één jaar bewoning voldoende is met betrekking tot Van groot naar beter.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit gemonitord zal worden. De VVD heeft gevraagd hoe het misbruik nu komt en de wethouder licht toe dat de informatie daarover heel beperkt is. Het CDA heeft gevraagd of er niet meer gedaan moet worden maar het college meent dat het een succesvolle regeling is. De doorstroming is fijn omdat er grotere woningen vrij komen waar veel vraag naar is. De wethouder meent dat hoe meer je gaat beperken, des te minder het werkt.

Mevrouw Zwinkels vroeg naar de transformatie van kantoorpanden. Dit gaat niet via de Huisvestingsverordening maar er zijn wel andere middelen voor. Zo wordt hier vanuit de Taskforce Versneld tijdelijk woonruimte toevoegen naar gekeken.
De wethouder beaamt dat de definitie van een huishouden is aangepast. In de kern gaat het over de definiëring van wanneer er sprake is van een inwonend kind in het kader van co-ouderschap. Er is nu een dubbeltelling ontstaan en met deze definiëring wordt preciezer gekeken naar waar een kind de meeste tijd in een week verblijft.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of het om gescheiden ouders gaat. Spreker vraagt waarom dat gebruikt wordt om de definitie aan te passen, omdat dit vervolgens een breder effect lijkt te hebben.

Wethouder Diepeveen stelt dat het een technische wijziging betreft omdat in de uitvoering blijkt dat het niet helemaal duidelijk is. De aanpassing heeft inderdaad te maken met co-ouderschap en gevallen van gescheiden ouders.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vraagt of zij goed begrijpt uit de beantwoording van de wethouder dat dit betekent dat als je gescheiden bent dat als je als kind voor 70% bij de ene ouder woont, en de andere ouder als een eenpersoonshuishouden wordt geclassificeerd wat betekent dat het kind in de woonkamer zou moeten slapen als het bij de andere ouder is.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat nu niet zo precies te kunnen beantwoorden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil toevoegen te hopen dat dat niet het geval is. Spreker vraagt wat deze definitieverandering beoogt ten aanzien van gescheiden ouders.

Wethouder Diepeveen geeft aan dit nu niet te kunnen beantwoorden en dat hij hier voor de raadsbehandeling op zal terugkomen.
De PvdD en D66 hebben gevraagd naar friendswoningen en de wethouder licht toe dat dit geen onderdeel is van de Huisvestingsverordening in het kader van toewijzing. In het kader van de Taskforce Versneld tijdelijk wonen wordt wel met de corporaties gekeken naar de mogelijkheden voor optimalisaties van beter gebruik, ook met friends-constructies, van bestaand corporatiebezit. In dat kader zal het college hier ook op terugkomen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) vond de vraag van mevrouw Sasbrink heel goed en meent dat het antwoord zit in de definitie van een huishouden. Gevraagd wordt of de wethouder hier naar wil kijken, als hij toch nog een brief gaat schrijven.

Wethouder Diepeveen geeft aan dit te willen toezeggen.
De wethouder vindt de suggesties van de heer Van der Zweth interessant maar vindt het in de behandelvolgorde jammer dat het nu opkomt. Er is een zorgvuldig voorbereidingstraject geweest zodat de wethouder met boodschappen naar de regio kon gaan. Dat heeft onder andere geleid tot boodschappen doen rondom de loting. De vraag van de PvdA is echter toen niet meegenomen.
Met betrekking tot het Amsterdamse model ten aanzien van huurbehoud in plaats van een maximale huurstijging van 50 euro ziet het college in de evaluatie daar geen aanleiding voor. Er wordt in regionaal verband gehecht aan de afspraken die de corporaties hebben gemaakt in RWU-verband. De corporaties zijn bang dat, als dit pad wordt opgegaan, de verschillen tussen de winnaars en de verliezers groot kunnen worden. Nu is er een vereveningsprincipe waarbij als er een nieuw persoon inkomt er een maximale huurverhoging van 50 euro is. De corporatie kan de verlatende woning verhuren, mogelijk tegen een hogere huurprijs. De corporaties geven aan met deze afspraak uit te kunnen komen en dat er anders verschillen kunnen ontstaan tussen corporaties die meer grotere woningen hebben ten opzichte van de corporaties die meer kleinere woningen hebben. De corporaties vrezen ingewikkeldheid en geven aan met een maximale huurstijging van 50 euro goed uit te kunnen komen.
De wethouder meent dat er met collega Verschuure al afspraken zijn gemaakt over de vakantieverhuur.
Met betrekking tot Van hoog naar laag zou de wethouder willen zeggen om dit nu niet te bespreken. Hier zou bij de vernieuwing van de Huisvestingsverordening in 2023 op teruggekomen kunnen worden,

De PvdA vroeg naar de opvolging van de wijziging van de Huisvestingswet. De wethouder licht toe dat het college nu in de consultatiefase zit en de wethouder meent dat hier in 2022, in voorbereiding op de verandering van medio 2023 nader naar gekeken zou moeten worden.
Er is gevraagd naar de huishoudensgrootte en de wethouder licht toe dat wie het langste in de rij staat als eerste aan de beurt is. De wethouder vindt dat een goed en krachtig principe. Dat is echter niet het enige principe, er is ook het lotingsprincipe en dat is er ook voor een reden. Met het voorliggende voorstel wordt het passend toewijzen op basis van huisvestingsgrootte wat belangrijker gevonden. Daar binnen geldt echter nog wel steeds het principe dat wie het langst in de rij staat, het eerste aan de beurt is. Het college lijkt dat het goede evenwicht. Daarbij gaat het niet om uitsluiten, maar om passend te kunnen toewijzen op basis van huishoudensgrootte.

Gemiste antwoorden

De heer Schipper (SP) geeft aan gevraagd te hebben naar jongerenwoningen in relatie tot loting. Spreker meent dat dit niet in het reguliere aanbod naar voren komt en vraagt of de wethouder daar een verklaring voor heeft en wat hij daar van vindt.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan te hebben gevraagd naar de voorrang voor de lage middeninkomens en hoe bekend wordt gemaakt dat zij voorrang zouden kunnen krijgen bij de dure sociale huur. Spreker heeft ook gevraagd of de wethouder met betrekking tot de friendswoningen de vergunningsvrije optie wil uitwerken.

Wethouder Diepeveen geeft aan het met betrekking tot friendswoningen zo te hebben begrepen dat de meest begaanbare weg is om te streven naar, omzetten en splitsen ten behoeve van drie personen, voor een verlichte vergunningsvorm. De wethouder geeft aan die koers te willen aanhouden. Het is echter aan de raad, als de Huisvestingsverordening voorligt, om hier een knoop over door te hakken.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan hier begrip voor te hebben. Spreker is echter bang dat de raad een voorstel krijgt waarbij de ene optie heel goed is uitgewerkt en de andere optie niet. Spreker zou de raad de gelegenheid willen geven om een goed oordeel te geven waarbij allebei de voorstellen goed zijn uitgewerkt.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat het college niet gewend is om een raadsvoorstel te doen waarbij de raad kan kiezen tussen optie 1 of 2. Als wordt bedoeld dat in het raadsvoorstel uitvoerig beargumenteerd wordt waarom het college op een bepaalde optie uitkomt, en niet op de optie vergunningsvrij dan zal dat gebeuren.
De wethouder moet het antwoord over de lage middeninkomens schuldig blijven en hier zal hij later op terugkomen.
De wethouder licht toe dat er wel jongerenwoningen zijn waarbij SSH en Jebber werken met contracten. De heer Schipper heeft gevraagd hoe het staat met jongerenwoningen in relatie tot loting.

De heer Schipper (SP) stelt dat het percentage loting naar bededen gaat, met instemming van de SP. Echter het aanbod voor jongeren is nauwelijks terug te zien in de reguliere verhuur. Spreker geeft aan te zoeken naar een oorzaak daarvan en wat er aan gedaan kan worden.

Wethouder Diepeveen meent dat de heer Schipper doelt op de bronnen die hij raadpleegt, zoals Woningnet, en stelt dat je daar inderdaad weinig aanbod tegenkomt. Dit lijkt de wethouder een derde element voor de brief die het college nog gaat schrijven voor de raadsbehandeling.

De voorzitter vraagt of er behoefte is aan een tweede termijn.
De voorzitter stelt vast dat dat niet het geval is. Er zijn voorstellen aangekondigd, dus het wordt een b-punt in de raad. De voorzitter stelt een bespreektijdtijd van 30 minuten voor.
De voorzitter stelt vast dat de commissie daar mee akkoord gaat. Dit onderwerp zal op 16 december in de raad worden besproken.

Wethouder Diepeveen geeft aan, gezien het werk dat het college nog te doen heeft, de voorkeur te hebben voor bespreking op 23 december.

De voorzitter stelt vast dat dit onderwerp op 23 december besproken zal worden.

De voorzitter schorst de vergadering om 14.55 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, de raad actief te zullen rapporteren over aanwijzing en de volkshuisvestelijke toets.
Wethouder Diepeveen zal, met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, voor de raadsbehandeling terugkomen op de vragen die zijn gesteld over het veranderen van de definitie over ouderschap.
Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, terug te komen op de vraag van mevrouw Sasbrink over friendswoningen.
Wethouder Diepeveen zegt toe met betrekking tot agendapunt 7, Raadsvoorstel Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, terug te komen op de vraag van de SP over het geringe aanbod jongerenwoningen.

8. Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

De voorzitter heropent de vergadering om 15.02 uur. De voorzitter licht toe dat dit agendapunt in een termijn zal worden behandeld. In november heeft de raad een brief over de evaluatie van het actieplan ontvangen. De agenderende fracties willen graag met andere fracties en het college van gedachten wisselen over de evaluatie en willen punten meegeven.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) dankt de wethouder dat hij via deze brief de raad de gelegenheid geeft om input te geven voor de evaluatie. Met betrekking tot de evaluatie vraagt spreker of er een analyse is gedaan van wat de prijssegmenten zijn waarbinnen de middenhuurwoningen worden aangeboden. Spreker geeft aan vaak signalen te krijgen dat vooral woningen worden aangeboden tegen de bovenkant van de prijs van de middenhuur. Aan de onderkant lijkt er bijna geen aanbod te zijn en de wethouder wordt om een reflectie daarop gevraagd. Spreker stelt dat als dat klopt, dat zij daar ook actie op zou willen zien.

De heer Schipper (SP) meent dat als dit signaal klopt, er vooral woningen van tegen de 80 vierkante meter worden aangeboden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) beaamt dit signaal te horen. Het gaat om woningen van tegen de 80 vierkante meter met een huurprijs van rond de 1.000 euro. Spreker meent dat er in de stad echter ook behoefte is aan woningen van rond de 750 euro.
Spreker vervolgt en vraagt of er is gekeken naar een waterbedeffect. Met het actieplan Middenhuur wordt voorkomen dat er hele kleine woningen worden gebouwd en wordt geborgd dat er een goed middenaanbod is. Gevraagd wordt of er gekeken is naar de manier waarop het actieplan Middenhuur kan worden omzeild en of en een toename is geweest is bepaalde segmenten zoals bijvoorbeeld heel dure studentenstudio's, die toch middenhuurwoningen zijn maar niet aan het actieplan hoeven te voldoen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan cijfers te missen in deze evaluatie. GroenLinks wordt gevraagd of zij het er mee eens zijn dat er vooral een kwalitatieve evaluatie wordt geboden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan wel behoefte te hebben aan cijfers om de evaluatie goed te kunnen beoordelen.
Spreker vervolgt en geeft aan dat zzp'ers zich vaak gediscrimineerd voelen op de woningmarkt omdat zij voor middenhuur niet in aanmerking komen, ondanks dat zij via hun verleden kunnen aantonen dat zij thuishoren in de middenhuur. De wethouder wordt gevraagd of hij deze signalen herkent en of er iets in de voorwaarden van de middenhuur gedaan kan worden zodat zzp'ers ook toegang krijgen tot deze woningen. De fractie hoort ook dat er soms hoge servicekosten zijn en dat er een verplichte parkeerplaats is bij een middenhuurwoning wat er toe leidt dat de eigenlijke prijs boven de grens van de middenhuur komt. Gevraagd wordt of het klopt dat dit risico bestaat, of de wethouders deze signalen herkennen en of dit ook aan banden gelegd moet worden in het actieplan Middenhuur door maxima te stellen aan de servicekosten en het niet meer mogelijk maken van het verplicht afnemen van een parkeerplaats.

GroenLinks is en blijft een voorstander van lagere inkomenseisen voor de middenhuur zodat mensen met een laag inkomen niet gedwongen worden om duurder te huren in de vrije sector. Spreker heeft er begrip voor dat mensen die 36 keer de maandhuur verdienen niet in aanmerking zouden moeten komen voor een middenwoning omdat zij met hun inkomen recht hebben op sociale huur. Echter, zolang de wachttijd voor sociale huur meer dat tien jaar bedraagt, kan de middenhuur een goedkopere plek zijn dan de vrije sector en spreker zou deze mensen dat willen gunnen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent dat dit een goede oproep is van GroenLinks. Spreker vraagt hoe GroenLinks kijkt tegenover het omgaan met zzp'ers, met betrekking tot de inkomenseis.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat hiermee de inkomenseis wordt verlaagd, waardoor een zzp'er gemakkelijker in die categorie valt.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt met betrekking tot de 36 keer of mevrouw De Koning niet gelezen heeft dat dat ook te maken heeft met de zorgplicht voor de verhuurders en dat zij daar indirect in de problemen kunnen komen en dat zij huiverig zijn om dat aan te bieden,

Mevrouw De Koning (GroenLinks) licht toe dat GroenLinks, er samen met de PvdA voorstander van is dat mensen nooit meer dan 25% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Spreker meent dat er landelijk iets zou moeten gebeuren om ervoor te zorgen dat de huren omlaag gaan. Dat is echter nu niet het geval en vanuit de mens geredeneerd moeten mensen ergens wonen en als zij de middenhuur kunnen betalen, zouden zij het recht moeten hebben om zo een woning te krijgen, omdat er in de vrije sector nog meer wordt betaald. Nu betalen mensen gemiddeld 36% van hun inkomen aan huur en spreker meent dat het beter zou zijn om een goedkopere woning te huren dan een duurdere woning.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat deze cijfers er als uitgangspunt zijn en meent dat ook GroenLinks niet wil dat mensen vanwege wanbetaling in de problemen komen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) stelt dat de mensen in de stad hebben bewezen dat zij hogere woonquoten kunnen dragen. Als zij over gelaten zijn aan de vrije sector moeten ze nog meer betalen en is het risico op wanbetaling nog groter. Dat is de reden dat spreker meent dat het goed is om deze mensen toegang te geven tot dit relatief goedkopere segment.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat het in de raadsbrief ook gaat over de discrepantie tussen hoe jaarlijks het prijssegment wordt geïndexeerd ten opzichte van de huurprijsstijgingen die verhuurders mogen doorvoeren. Spreker stelt dat dit een ingewikkelde zin is om te vertellen dat de huurprijs mag stijgen. Gevraagd wordt of GroenLinks deelt dat dat onwenselijk is.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) is het met de PvdA eens dat dit een erg cryptische zin is. Het zou dan ook goed zijn als de wethouder hier iets meer duiding aan geeft. Spreker geeft aan van de ontwikkelaar te hebben gehoord dat het op dit moment gek loopt en dat dat een prikkel geeft om bepaalde zaken op een ander moment in de markt te zetten omdat het dan in een ander indexatieritme valt. Spreker is er op zich geen voorstander van om prijzen hoger te maken, maar wel om onlogische systemen op te lossen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat dit gaat resulteren in of minder huurprijsstijgingen doorvoeren of dat de gemeente de grens sneller moet laten oplopen. Gevraagd wordt of GroenLinks vindt dat het sneller laten oplopen van de grens onwenselijk is en dat dat niet wordt gesteund.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) wenst vooraleerst de wethouder deze cryptische zin te laten toelichten. In de raad kan GroenLinks daar kan dan een oordeel over vellen.

De voorzitter deelt mee dat Stadsbelang Utrecht zich heeft afgemeld en geeft het woord aan de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat Utrecht onbetaalbaar is. Spreker meent dat de ontwikkelaars het de afgelopen jaren teveel te zeggen hebben gehad in de stad. De gemeente moet dan ook alles op alles zetten om deze markt te beteugelen en om betaalbaar wonen voorop te zetten. Het actieplan Middenhuur is daar hard voor nodig maar ook een kleine duizend euro huur is volgens spreker gewoon dure huur. Het is een noodgreep die nu toegepast moet worden omdat het Rijk het laat afweten. Door het puntensysteem door te zetten met een liberalisatiegrens kun je pas echt grip krijgen Spreker verwacht niet dat dat gaat gebeuren en daarom is dit plan nodig. Het college schetst een balans tussen betaalbaarheid en bouwtempo, maar lijkt ook de oren te laten hangen naar de markt. De PvdA doet de oproep om dat niet te doen omdat, als je sneller gaat bouwen en vervolgens ook duurder, een huurder daar niets mee opschiet. Spreker stelt dat er genoeg onbetaalbare woningen in de stad zijn.
De fractie is er tegen om de huurprijzen met hogere bedragen dan de inflatie te gaan indexeren. Dat dient geen enkel ander doel dan het behalen van meer winst in een periode dat ontwikkelaars al lachend rijk worden. Daarnaast is dit op geen enkele manier goed voor de huurders. Dit is in een tijd van woningnood niet uit te leggen en de wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat het niet op die manier wordt aangepast en dat dit gedaan wordt zodat de huurder er ook iets mee opschiet.
Lagere energielasten kunnen worden verdisconteerd in de huurprijzen. Spreker geeft aan dit ergens te kunnen volgen, maar er kan dan ook afgeweken worden van de oppervlakte-eisen. Spreker stelt dat dit leidt tot nog kleinere woningen en dat deze punten niet veel met elkaar te maken hebben. De wethouder wordt gevraagd of hij dat deelt en of hij onderschrijft dat dat niet de route is waarop je moet gaan.

Mevrouw Zwinkels (CDA) deelt met de PvdA dat als het gaat om kwaliteit, oppervlakte iets anders is dan duurzaamheid. Spreker meent dat beide punten belangrijk zijn en vraagt of dit niet los van elkaar gezien zou moeten worden als het gaat om kwaliteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) meent dat er altijd ingezet moet worden op zo duurzaam mogelijk bouwen, maar dit moet niet als geitenpaadje worden gebruikt om kleinere woningen te bouwen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan het daar mee eens te zijn. In de evaluatie is echter ook te lezen dat de businessplannen van de ontwikkelaars steeds meer onder druk komen te staan en spreker vraagt waar de PvdA daar in tegemoet wil komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan hier niet te zitten om de business case van de ontwikkelaars op orde te krijgen. De huren zijn al hoog genoeg, daar moet grip op worden gekregen en dit is volgens spreker de manier. Als er dan nog ontwikkelaars zijn die aangeven dat het voor hen dan niet meer uitkomt, dan kan de gemeente naar een volgende ontwikkelaar gaan. De betaalbare woningen zijn nodig en het is aan de ontwikkelaar om aan te geven of dat hen uitkomt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat er allerlei soorten ontwikkelaars zijn. De een is wat meer verantwoord en de ander wellicht wat minder, Spreker stelt dat de heer Van der Zweth met de bril van de sociale huurwoningen op naar dit vraagstuk kijkt, terwijl de andere kant de vrije sector is waar de raad geen grip op heeft. Gevraagd wordt of de heer Van der Zweth het met het CDA eens is dat deze vorm van regulering ook kan helpen om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan daar zijn pleidooi mee te zijn begonnen. Spreker geeft aan niet met de bril van de sociale huur op te kijken maar met de bril van de huurder en wat zij moeten betalen. Dat zijn de belangen die spreker wenst te dienen, en niet de belangen van de ontwikkelaars.

De heer Schipper (SP) stelt dat er vanwege het Stadskoord een morele verplichting is voor de ontwikkelaars om in dit segment te bouwen.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt dat maar meent ook dat dat niet het eerste belang is waar naar gezocht wordt. De ontwikkelaars die het Stadsakkoord hebben getekend streven ook naar het maatschappelijke belang en dan zijn eisen aan deze partijen ook niet zo vreemd.

Spreker vervolgt en meent dat het oprekken van het centrumgebied een mooie formulering is voor nog vaker, nog kleiner en nog duurder bouwen. De PvdA stelt voor om dit echt tot het historische centrum van de stad te behouden. De wethouder wordt om een reactie gevraagd.
Met betrekking tot de inkomenseis meent de PvdA dat er uitgegaan moet worden van maximaal 36 keer de maandhuur, met als treven dat je naar maximaal 25% van het maandinkomen gaat.

De heer Koppelaar (Student&Starter) geeft aan dat de fractie blij is dat het actieplan Middenhuur nu langzaamaan effect begint te sorteren. Ook ontwikkelaars geven aan blij te zijn met de duidelijkheid die het actieplan schept. Dit alles stelt Student&Starter positief omdat het actieplan lijkt te doen wat het beoogt. Op basis van de evaluatie komt het college met een aantal voorstellen om het actieplan te wijzigen. Los van het gegeven dat niet alles concreet is kan Student&Starter zich hier deels wel en deels niet in vinden. Met betrekking tot het repareren van de discrepantie tussen de jaarlijkse verhoging van de bovengrens voor de huurprijzen en de verhoging van de reële huren snapt Student&Starter dat dit nodig is, Het is goed om hier een duidelijke lijn in te trekken al ziet de fractie graag dat het percentage bovenop de inflatie geschrapt wordt. Ook met het voorstel om de maximale minimale inkomenseis te verlagen is Student&Starter blij. Veel mensen vallen tussen wal en schip en kunnen noch in de sociale huursector noch in de commerciële sector terecht.
Spreker stelt dat met een maximale, minimale inkomenseis van 36 maanden de middenhuurwoning voor meer mensen binnen handbereik komt. Student&Starter juicht dat toe.
Student&Starter heeft nog wel wat vragen over de andere twee voorstellen.
Met betrekking tot de meerwaarde-afdracht geeft spreker aan dat niet duidelijk is welke aanpassingen het college voor ogen heeft. Spreker vraagt om een duidelijke uitleg zodat de fractie een goede afweging kan maken.
Het college stelt ook voor om de geografische afbakening van het centrumregime aan te passen. Student&Starter is daar niet bepaald blij mee en ziet dat het college nu al te gemakkelijke gebruik maakt van de afwijkingsbevoegdheid en de fractie wil er voor waken dat op deze manier in de toekomst nog vaker wordt afgeweken van de geldende normen voor middenhuur. Spreker vraagt de wethouder of het wel echt noodzakelijk is en of de gemeente zich niet voor het karretje laat spannen van ontwikkelaars die op deze manier nog meer geld kunnen verdienen. Wat Student&Starter betreft wordt het centrumregime dan ook niet verder uitgebreid.

De heer Schipper (SP) stelt dat een van de leukste debatten die hij heeft meegemaakt was toen het actieplan Middenhuur in 2017 werd aangenomen. D66 en de VVD vochten elkaar de tent uit en daardoor bleef de verhuurtermijn van 20 jaar erin en mocht er niet meer dan 1% per jaar aan inflatie verhoogd worden. Spreker roept op om die beperking van de inflatie zo te houden. De SP viel ook over het cryptische zinnetje waar de PvdA het ook over had. Spreker deelt de vraag van het CDA om een meer cijfermatige onderbouwing. Spreker kan ook goed uit de voeten met de woorden van de PvdA en van GroenLinks.

Mevrouw Zwinkels (CDA) dankt voor de notitie maar geeft ook aan wel de cijfers te missen. Voor het CDA laat dit zien dat het beleid werkt, al kan het natuurlijk altijd beter. De fractie zou wel meer doelstellingen willen zien. De fractie viel ook over de strakke geografische afbakening. Het CDA ziet liever niet dat het centrumgebied wordt uitgebreid. De fractie wil wel graag zien of het daaromheen wat wijkgerichter kan worden gemaakt. De fractie zou wat meer willen differentiëren in die andere categorie zodat de potentie meer benut wordt als het gaat om middenhuur.
De fractie vond het begrijpelijk dat de business case vanuit de ontwikkelaars ter sprake kwam, maar de fractie ziet ook wel prikkels om kleinere woningen te bouwen. Spreker vraagt wat er gedaan gaat worden om ook grotere woningen te laten bouwen. Spreker stelt dat door andere fracties is gezegd dat er ook grotere woningen gebouwd worden en geeft aan dat ook in de praktijk te willen zien.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat het CDA heeft gezegd dat er meer indicatoren en doelstellingen moeten zijn en vraagt wanneer het CDA op dat gebied tevreden zou zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat het voor haar begint bij de gedachte dat er bij de middenhuur wordt begonnen. Spreker heeft het idee dat middenhuur soms nog als sluitstuk wordt gezien en zo leest zij het ook terug in dit stuk. Op de langere termijn zou spreker percentages willen zien voor de middenhuur die hoger zijn dan nu. Daarnaast zou er naar de wijken toe meer ambitie getoond mogen worden.

Spreker vervolgt en geeft aan gelezen te hebben dat er bij de Merwedekanaalzone een gemiddelde van 60 vierkante meter is gehanteerd voor de middenhuur. Spreker was daar blij mee, dat had zij eerder niet zo begrepen. Spreker is ook blij dat de motie van het CDA is opgepikt over een goede verwijzing naar Woningnet.
Er is aangegeven dan woningcorporaties meer ruimte hebben om zich met dit soort ontwikkelingen bezig te houden, maar daarbij wordt ook aangegeven dat het niet veel opvolging krijgt, Er zijn verschillende moties ingediend om de woningcorporaties te bewegen om meer woningen in het middensegment te realiseren. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat hier proactiever op wordt ingezet.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat ook D66 blij is dat deze brief naar de raad is gestuurd. De fractie had de brief en de evaluatie wel veel eerder verwacht. Bij de fractie leeft teleurstelling dat er nog steeds geen raadsvoorstel is en het college wordt om een toelichting gevraagd. Spreker sluit aan bij de woorden van GroenLinks en het CDA over het missen van de cijfers. Het doel van het actieplan is het toevoegen van meer middenhuur en spreker vraagt of dat doel ook daadwerkelijk is bereikt.
Met betrekking tot de vier voorstellen van het college stelt spreker dat de kwaliteit/prijsverhouding een knelpunt is.
De fractie wil niet dat de oppervlakte-eis naar beneden gaat buiten het centrum of dat het centrumgebied wordt opgerekt. Spreker sluit wat dat betreft aan bij de inbreng van de PvdA.
Spreker geeft aan dat de fractie er geen voorstander van is om de maximale huur van het middensegment nog hoger te maken. Het is nu 1.004 euro en de lonen stijgen niet mee met de inflatie. Het gaat om passende ruimte voor de huurder en niet om de business case van de verhuurder.
Met betrekking tot de meerwaardeafdracht sluit spreker aan bij de vraag van Student&Starter.
Met betrekking tot de inkomensgrens licht SP toe dat D66 mede-indiener is geweest van de motie voor het verlagen van het maximale minimale inkomen. De fractie krijgt veel signalen dat huurders die boven de 1.000 euro huren, per maand veel meer kwijt zijn. De fractie vindt dit niet verantwoord en vind het jammer dat het college de minimale, maximale actiegrens niet wil verlagen. Het college heeft aangegeven 43 keer de huur in plaats van 48 keer verantwoord te vinden en spreker roept op om hier mee aan de slag te gaan. Spreker roept ook op tot soepeler eisen voor zzp'ers en mensen met tijdelijke contracten.
Er staat in de stukken dat er tot 2030 maar 6.000 woningen gepland zijn. Spreker meent dat dat beschamend laag is omdat veel mensen met een middeninkomen een woning zoeken. Bewoners geven aan middenhuur als tussenstap te zien om te gaan kopen en spreker roept dan ook op om voor deze groep te gaan bouwen

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan te zijn gekomen met suggesties met betrekking tot een bepaald percentage of voor een bepaald aantal woningen in een wijk, en vraagt hoe D66 dat ziet.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan dat in het begin van het actieplan Middenhuur het doel was om meer middenhuur aan de stad toe te voegen. Spreker meent dat dit nog steeds aan de lage kant is en zou meer ambitie van het college willen zien.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan vanochtend ook al te hebben gezegd dat mensen in de middenhuur of in een sociale huurwoning, graag willen doorstromen naar een koopwoning. Er zijn 6.000 woningen geland maar deze moeten er eerst maar eens komen. Spreker vindt de suggestie van de wethouder om de economische meerwaarde vast te leggen een goed idee. Beleggers en ontwikkelaars zijn gebaat bij een zekere ontwikkeling in de toekomst.
Spreker meent dat het verruimen van het centrumgebied een duw in de rug zou kunnen zijn.
Spreker geeft aan de discrepantie tussen de indexatie en de jaarlijkse huurprijsstijging niet helemaal te begrijpen.

De heer Van der Zweth (PvdA) verwijst naar de duw in de rug en stelt dat wethouder Diepeveen dan de kolen uit het vuur mag halen voor de VVD. Spreker vraagt of het centrumgebied uitgebreid mag worden en of er kleinere en duurdere woningen gebouwd mogen worden.

De heer Van der Marel (VVD) antwoordt dat de VVD dat inderdaad van mening is. Spreker stelt dat de 1% boven de inflatie gaat over 8 tot 10 euro per maand. De gevolgen daarvan zouden afhankelijk zijn van het aantal bewonerswisselingen. Spreker merkt op dat dat op een

definitiekwestie begint te lijken en dat het dan niet direct uit het segment middenhuur hoeft te vallen. Gevraagd wordt hoe de wethouder daar tegen aan kijkt.
Er is al gesproken over de 36 keer maandhuur, Spreker meent dat motie 2021.336 gericht was op de Merwedekanaalzone en de VVD heeft daar toen ook voorgestemd. Spreker wil het daar niet verder over hebben maar met de argumenten over de zorgplicht en de overlap met de sociale sector lijkt het spreker verstandig om dit op 48 keer te houden.
Het lijkt spreker goed om de nieuwe rol van de corporaties vast te leggen in de nieuwe prestatieafspraken en spreker roept op om door te gaan met het werken met anterieure overeenkomsten omdat dat blijkbaar goed werkt.
Er is gesproken over het rapport Consequenties huurprijsregulering. Spreker meent dat dit rapport niet consequent is over het systeem voor de vrije sector en de realisatie van middenhuur. Spreker stelt dat het zelfs zou kunnen leiden tot minder aanbouw van middenhuur, of tot verschuiving in de samenstelling. Spreker meent dat het beter is om hier vanaf te blijven en de wethouder wordt gevraagd of hij het daar mee eens is.

Mevrouw Snippe (PvdD) geeft aan dat haar fractie het goed vindt om te zien dat het actieplan goed functioneert en voor een gelijk speelveld zorgt tussen de verschillende partijen. Dat de doorstroming beter moet is duidelijk. Geïnterviewden van middenhuurwoningen geven aan dat de bekendheid van middenhuurwoningen nog niet wijd verspreid is en dat zijn pas na lang zoeken bij de projecten zijn uitgekomen. De wethouder wordt gevraagd om toe te zeggen om met een actieplan te komen om de bekendheid aanzienlijk te vergroten. De wethouder wordt meteen gevraagd om de raad te informeren over de documenten die men moet aanleveren om het verhuurproces te starten.
Het college komt ook teug op de voorrangsregels voor specifieke doelgroepen. De PvdD vindt dat hier terughoudend mee omgesprongen dient te worden omdat daarmee een andere groep wachtenden weer wordt benadeeld. De PvdD is er geen voorstander van om nog meer voorrangsregelingen in te stellen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) stelt dat er goede vragen zijn gesteld door zijn collega's, In het actieplan staat dat het duidelijk is geland in de markt en dat het zorgt voor rust bij partijen. Spreker meent dat je dan ook niet moet sleutelen aan wat niet kapot is.
De uitbreiding van het centrumgebied lijkt de ChristenUnie geen goede stap. Spreker meent dat dit tot kwaliteitsverlies van woningen zal leiden.

De heer Essabiri (Denk) sluit aan bij GroenLinks over de vraag waarom er alleen bij de duurdere kant aanbod is. De wethouder wordt gevraagd of er lagere geprijsde woningen kunnen worden aangeboden op basis van de Grondprijzenbrief van 2021. Spreker merkt op dat dit niet ten koste mag gaan van de sociale huur. Denk sluit ook aan bij de gemaakte opmerkingen over zzp'ers. De fractie deelt ook de mening dat een bedrag van 1.000 euro bizar hoog is voor een sociale huurwoning. De fractie is het er mee eens dat de prijzen niet verder mogen stijgen en de wethouder wordt om een toezegging gevraagd. Spreker meent dat de lonen achterblijven op de stijgende huurprijs.

Wethouder Diepeveen geeft aan te voelen dat er nog een nader bericht zal komen. In dit geval maakt het nadere bericht deel uit van het voorstel. De wethouder zal op een aantal dingen terugkomen bij het voorstel dat in januari naar de raad gaat.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vindt het fijn dat de wethouder terugkomt met meer informatie. De wethouder wordt gevraagd toe te zeggen dat als hij met de cijfers pas bij het voorstel terugkomt, hij, als dat volgens de cijfers nodig is, dan ook meteen een voorstel zal doen om verbetering aan te brengen in het actieplan.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat dat hem wel zo efficiënt lijkt.
Mevrouw Dekker sprak haar teleurstelling uit over het tijdstip van de evaluatie. De wethouder heeft daar begrip voor. Het is nu het eind van een raadsperiode en eind 2017 was het actieplan Middenhuur in de raad. De wethouder meent dat een evaluatie eind 2019 niet zo gek veel zin zou hebben gehad, gezien de doorlooptijd van projecten en het gegeven dat mensen zich moeten gaan herzetten naar het actieplan dat een noviteit was in Nederland. Eind 2019 was er dus nog niet zo veel te melden en daarom denkt het college dat dit een logisch moment is voor de evaluatie. Het college is bezig met wat de heer Wijmenga omschreef als: onderzoek alles en

behoud het goede. Er gaat veel goed, maar er is zeker reden om een aantal dingen aan te scherpen. Dit ook omdat de middenhuur uiteindelijk gerealiseerd moet worden. Dit houdt een proces in van geven en nemen om te bezien of dit in de vrije sector gerealiseerd kan worden, omdat het middenhuursegment geen bekende grootheid is in de wetgevingen vanuit Den Haag, zoals sociale huur dat wel is. De wethouder vindt het nogal een kwalificatie vind als gezegd wordt dat 6.000 woningen tot aan 3030 beschamend laag is. Utrecht hanteert het 25%-middensegmentprincipe, waar ook de betaalbare koop in zit. Als je de 6.000 woningen doorvertaalt naar totale woningaantallen, zou je op minstens 24.000 woningen uitkomen. De wethouder meent dat dat substantiële aantallen zijn.
Er is door GroenLinks aangegeven dat wat er wordt aangeboden vooral aan de bovenkant zit en de wethouder geeft aan dat hij daar op zal moeten terugkomen. In het aanbod tot nog toe zou het kunnen dat er wat meer accent op de bovenkant ligt. Echter, kijkend naar de plannen voor de komende jaren, dan is dat zeker niet het geval. Tijdens gesprekken met marktpartijen krijgt de gemeente zelfs te horen dat de staffel van vierkante meters gekoppeld aan de huurprijzen vanaf de liberalisatiegrens tot aan de 1.000 euro, gunstiger uitwerkt voor kleinere woningen die aan de onderkant zitten dan voor grotere woningen die aan de bovenkant zitten. Als de markt het puur voor het zeggen zou hebben, zou het dus logischer zijn dat er meer kleinere woningen worden gebouwd. In die zin zou de gemeente dus blij kunnen zijn als er voorlopig nog wat grotere woningen worden gerealiseerd. Dit punt zal getalsmatig echter meer gepreciseerd moeten worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meent dat dit een drogreden is. Spreker mag kennelijk blij zijn dat er nu nog wat grotere woningen worden gerealiseerd. Spreker hoopt dat er goed gekeken gaat worden hoe de marktdruk zo omgebogen kan worden dat er ook grotere woningen gebouwd blijven worden.

Wethouder Diepeveen stelt dat het juist om de mix gaat, van alles wat. De wethouder heeft alleen willen aangeven wat hij van marktpartijen hoort. De wethouder heeft al aangegeven hier op terug te komen.
GroenLinks heeft ook gevraagd naar het waterbedeffect met betrekking tot het bouwen van studio’s. De wethouder geeft aan dat dit een bekend probleem is en dat het college hier ook op terug moet komen.
Er wordt in de nadere regels ter uitvoering van de inkomensvoorrangsregeling al rekening gehouden met zzp'ers, waar een alternatieve berekening in is opgenomen voor zzp'ers met een fluctuerend inkomen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft aan blij te zijn om te horen dat er een berekeningswijze is maar spreker wenst te benadrukken dat zij verhalen heeft gehoord van mensen dat zij zijn afgewezen voor een middenhuurwoning omdat zij zzp'er zijn en ondanks dat zij volgens de berekening wel in aanmerking kwamen. Spreker vraagt daarom of er misschien niet iets meer moet gebeuren zoals het opnemen van de plicht om zzp'ers niet uit te sluiten. Gevraagd wordt of de wethouder die optie zou willen overwegen.

Wethouder Diepeveen stelt al te hebben aangegeven dat dit punt aanleiding zou kunnen zijn om hier nog eens op terug te komen.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) meent zich te herinneren dat de nadere regels in de Huisvestingsverordening zitten in het collegedeel. Wat spreker betreft zou er wat soepeler omgegaan moeten worden met zzp'ers. Gevraagd wordt of de minimale, maximale inkomensgrens een goede manier zou kunnen zijn door deze voor zzp'ers soepeler te maken dan voor de rest.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat de intentie is om dit zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken en zo eerlijk mogelijk. De maatschappelijke realiteit is dat veel mensen een fluctuerend inkomen hebben, zeker in deze tijd van COVID. De wethouder neemt deze handschoen dus graag op. Uit de evaluatie blijkt wel dat bij de 200 woningen die geturfd zijn, het juist een beetje aan de lagere kant zit. Wat dat betreft meent de wethouder dat het niet slecht gaat.
Er is gevraagd naar de hoge servicekosten en het verplicht afnemen van parkeerplaatsen. De wethouder licht toe dat het college ook daar schriftelijk op terug zal moeten komen.
Er is aangegeven door de commissie dat er een cryptische zin is geschreven over de discrepantie tussen de jaarlijkse maximale huurstijging en de stijging van de bovenkant van het

middenhuursegment. Tijdens de behandeling van het actieplan eind 2017 is er een amendement van D66 en de VVD aangenomen. Dat amendement is in dit actieplan gekomen. Mevrouw Dekker heeft aangegeven dat de salarissen niet zo hard stijgen als de huren. Het amendement vroeg echter om CPI+1 toe te staan. Het voorstel van het college was destijds CPI. Wat er met het amendement niet gebeurde was dat ook de bovenkant CPI+1 zou gaan doen en daarmee is die discrepantie ontstaan. De wethouder vindt het belangrijk dit stukje wetgevingsgeschiedenis te benoemen omdat alleen daarvan uit te begrijpen is dat dit nu opspeelt. Dit speelt al een aantal jaren en ontwikkelende partijen vragen hier geregeld aandacht voor en vragen de gemeente daar wat aan te doen omdat zij door de CPI+1 op een gegeven moment door het dak gaan en behoren ze formeel niet meer tot het middensegment.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) geeft aan toen nog niet in de raad te hebben gezeten. Spreker kan zich echter goed voorstellen dat dat amendement toen is ingediend, ervan uitgaande dat de middenhuur 750 euro per maand is en dat het dus een paar jaar duurt voordat je op de 1.004 euro uitkomt. Dat is het maximale en het amendement vroeg om een maximale huurverhoging toe te staan. Het is niet het minimale, verhuurders hoeven dit niet per se te doen. Als toegestaan wordt om de bovenkant maximaal met CPI+1 te verhogen, dan is het geen middenhuur en spreker meent dat de gemeente er voor moet waken dat middenhuur ook middenhuur blijft. De wethouder wordt gevraagd daar zijn visie op te laten horen.

Wethouder Diepeveen geeft aan het daar wel mee eens te zijn. Het fenomeen CPI+1 komt op meer plekken voor. Met IVBN, de institutionele beleggers, is anderhalf geleden al afgesproken om in vier jaar tijd de huurverhoging in de vrije sector te begrenzen op CPI+1. De PvdA en GroenLinks hebben vorig jaar in de kamer de begrenzing met CPI+1 er als wetsvoorstel, met de wet van Nijboer, doorheen gekregen. De wethouder geeft aan dat je hier heel secuur in moet zijn maar kan er ook niet omheen dat marktpartijen zeggen dat zij maximaal CPI+1 mogen doen en dat de gemeente de middenhuur begrenst op CPI. Daar zit volgens de wethouder iets discongruents in.

De heer Van der Zweth (PvdA) dankt de wethouder voor deze context. Spreker geeft aan in de commissie begrip te horen voor het gegeven dat de discrepantie eruit moet maar niet in de vorm dat het duurder wordt voor huurders. De wethouder wordt gevraagd of dit niet weer gelijk getrokken kan worden door weer naar CPI te gaan.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat dat theoretisch wellicht zou kunnen, maar praktisch niet. De wet stelt het namelijk op CPI+1. Marktpartijen zullen in zo een geval ook aangeven dat de animo om middenhuurwoningen te realiseren zal afnemen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat de wet van Nijboer gaat over alle huurwoningen, inclusief de vrije sector. Spreker vraagt, de koppen tellende, of de raad dit toch kan besluiten.

Wethouder Diepeveen meent dat als die weg opgegaan zou worden om het niet parallel lopen op te lossen, hij de raad daarvoor ernstig zal moeten waarschuwen omdat hij meent dat het dan niet goed gaat. De wethouder meent dat middenhuur in Utrecht dan een heel moeilijk verhaal wordt, waar de stad zich ook geen plezier mee doet. Het is balanceren en vanuit het huurbeleid en vanuit de politiek lijkt dit wenselijk, maar je hebt ook te maken met de partijen die dit moeten gaan realiseren. De evaluatie laat zien dat de marktpartijen blij zijn met het actieplan omdat het duidelijkheid en een eerlijk speelveld geeft. De marktpartijen zijn ook volop bereid om mee te denken, bijvoorbeeld ook over de verlenging van de termijn van 20 naar 25 jaar. Dan moet je volgens de wethouder ook wel in de sfeer gaan zitten van elkaar de hand reiken om het belangrijke middensegment de komende jaren wel te laten vliegen.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat het dus wel kans, maar dat het ook om de balans gaat waarover spreker heeft gevraagd of je als gemeente je oren naar de markt laat hangen of dat je er voor kiest om paal en perk te stellen. Spreker doet de oproep om, als deze weg niet passend is, de discrepantie maar moet blijven bestaan. Dat is volgens spreker beter dan dat de grens van de middenhuur versneld omhoog gaat.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meent dat er in de commissie vragen leven over hoe het wijzigen van de prijsstijgingen in de praktijk uit gaat werken. De wethouder wordt gevraagd of hij

bereid is om bij het Stadsakkoord Wonen dit punt te bespreken en dan bij de raad terug te komen met een verslag van hoe die partijen hier tegenover staan. De ChristenUnie heeft behoefte aan geïnformeerde besluitvorming en wenst niet zomaar een amendement te steunen voordat duidelijk is hoe dit in de praktijk uit gaat pakken.

Wethouder Diepeveen licht toe dat er een evaluatie bij de raad is gekomen waar meer de onderwerpen dan de richtingen zijn aangeduid. Dat is gedaan omdat het college nog in gesprek is, bijvoorbeeld met de partners van het Stadsakkoord en met andere marktpartijen en huurdersvertegenwoordiging. De wethouder benut deze behandeling van de evaluatie en licht toe dat het college zal komen met een uitvoerige argumentatie en een goed onderbouwd verhaal.
Er is gesproken over de kwestie van de maximale, minimale inkomenseis, in termen van maandhuur. Ook bij de Merwedekanaalzone is hier uitgesproken en is de raad uitgekomen op 42 keer. Dit is gebaseerd op onder andere gesprekken met marktpartijen over wat wel en wat niet mogelijk is. Dit is uitvoerig onderbouwd met onderwerpen besteedbaar inkomen, woonquoten, omdat energielasten ook een rol spelen en de overlap met het segment sociale huur. Het lijkt nu zo te zijn dat 42 keer de maanhuur een goede grens is en dat dat een reële verlaging is van de 48 keer die nu nog in het actieplan staat. Dit helpt ook weer richting de zzp'ers. Het college denkt dat een verdere verlaging naar 39 of 36 keer de maandhuur leidt tot een heel grote overlap met de sociale huur, waardoor de concurrentieslag ook heel erg groot wordt. Mevrouw De Koning heeft aangegeven mensen altijd nog meer de middenhuur dan de vrije sector te gunnen en daarom wordt er ook zo hard aan gewerkt om dit segment te laten groeien. Tegelijkertijd moet je echter ook zeggen dat mensen die qua inkomen ook nog in de sociale huur terechtkomen nu dan twee kanten op kunnen. De wethouder meent dat je dat voor een deel moet willen maar het college denkt ook dat een al te grote overlap niet verstandig is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan hier anders over te denken dan de wethouder. Spreker meent dat het alleen maar mooi zou zijn dat mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning ook een plek zouden kunnen vinden in het middensegment, zolang dat qua betaalbaarheid in hun bereik ligt. Spreker vindt het raar om mensen in de sociale huur te houden en heeft altijd gedacht dat de inkomenseis te maken heeft met financiële betrouwbaarheid van plannen en zekerheden die gevraagd werden. Als die argumenten echter niet meer overeind staan, dan zou spreker willen zien dat het middensegment zodanig wordt vergoot dat mensen uit de sociale huur ook die ruimte krijgen. Als dat het enige argument is, zal spreker zelf met een voorstel komen.

Wethouder Diepeveen licht toe al richting de heer Wijmenga te hebben aangegeven dat de argumentatie van het college uitvoeriger zal zijn omdat je ook te maken hebt met wat marktpartijen en financiers vragen aan financiële zekerheden.
Veel fracties hebben aangegeven dat het centrumgebied niet opgerekt zou moeten worden. De wethouder meent dat dit een belangrijk punt is. Bij de Merwedekanaalzone is er een soort mixregime waarbij rekening wordt gehouden met de hoge dichtheid en een hoog voorzieningenniveau, waardoor de Merwedekanaalzone redelijk lijkt op een centrumstedelijk milieu. Ook in Leidsche Rijn Centrum zie je dit. IN het kader van de RSU wordt gesproken over een polycentrische ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat er meer centrummilieus in Utrecht komen. Er moet dan ook breder gekeken worden dan het ‘oude binnenstad-naveldenken’. Ook bij Rotsoord en Cartesius staat van alles op dat vlak te gebeuren. De stad is ontwikkeling en op meer plekken, ook in het kader van het wiel met spaken, komen er centrummilieus en de wethouder vindt het dan helemaal niet zo gek om hier over na te denken. Dat gaat niet van vandaag op morgen maar het gaat wel om de bereidheid om hier naar te kijken.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meent dat het nu lijkt dat het feit dat er meer centra komen, het een gegeven is dat de huren in die gebieden meteen omhoog moeten. De meeste fracties hebben bepleit dat daar niet het centrumregime ingevoerd dient te worden maar dat er voor gezorgd moet worden dat voor dezelfde betaalbaarheid toch relatief grotere, of kwalitatief betere woningen kunnen komen. Spreker meent dat er niet automatisch vanuit gegaan moet worden dat het ontstaan van een nieuw centrum gelijk moet staan aan een centrumregime.

Wethouder Diepeveen licht toe dat dit in december 2017 al in het actieplan zat vanuit de erkenning dat je in de binnenstad, maar bijvoorbeeld ook in het Beurskwartier, te maken hebt met een andere leefomgeving, en een ander woonmilieu dan in andere delen van de stad. Dat werd

destijds beargumenteerd met het voorzieningenniveau, het gegeven dat je woning niet ophoudt bij de voordeur omdat je alles binnen handbereik hebt en de hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Deze zaken spelen ook in de Merwedekanaalzone en Leidsche Rijn Centrum. Er wordt dus ook vanuit die lijn doorgeredeneerd en de vraag is of dat er toe kan leiden dat ook op andere plekken gedifferentieerd gaat worden.

Mevrouw Dekker- Abdulaziz (D66) ontkent niet dat het wonen in Leidsche Rijn Centrum fantastisch is maar meent dat de voorzieningen niet vergelijkbaar zijn met de binnenstad. De Merwedekanaalzone is op loopafstand van het Centraal Station en de bereikbaarheid met het OV is in Leidsche Rijn Centrum daar ook niet mee te vergelijken. Spreker kan zich voorstellen dat er in de RSU wordt gesproken over een polycentrische ontwikkeling en spreker is daar ook voor, maar daar ben je nog niet, het is nog geen 2040. Spreker wil de wethouder meegeven dat in 2040 Leidsche Rijn Centrum wellicht kan worden beoordeeld als een centrum dat even volwaardig is als de binnenstad. Spreker zou er daarom nu niet al op willen vooruitlopen door daar al een duurder regime te hanteren.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het daar mee eens. De redenering van de wethouder lijkt te zijn dat je overal een redelijke huur hebt en in die gebieden een net iets minder redelijke huur en spreker stelt dat het al om hoge bedragen gaat. De wethouder heeft veel gebieden benoemd en daarmee wordt een groot deel van Utrecht beslagen. Spreker roept de wethouder op om hier echt terughoudend mee te zijn.

De heer Schipper (SP) ondersteunt dit punt. De wethouder heeft zelf aangegeven dat Utrecht nog lang niet zover is met de ontwikkeling en spreker roept dan ook op om dit nog niet in dit raadsvoorstel te doen.

Wethouder Diepeveen geeft aan deze signalen gehoord te hebben. De wethouder geeft aan dat hij zich misschien iets te veel liet meeslepen met zijn eigen betoog en beaamt dat een aantal gebieden inderdaad nog niet zo ver is, al worden er wel dingen in de stad gedaan die hun schaduw vooruit werpen.

De heer Van der Marel (VVD) stelt dat de wethouder heeft aangegeven de 6.000 woningen best wel netjes te vinden en spreker vindt dat ook. Dit is, neemt spreker aan, wel gebaseerd op de uitgangspunten en suggesties van het college. Spreker vraagt bijvoorbeeld of als de raad niet bereid is om het centrumgebied uit te breiden, het aantal van 6.000 woningen dan nog wel haalbaar is en of je dan de doelstellingen nog wel haalt.

Wethouder Diepeveen licht toe dat een deel van de 6.000 woningen al is ingevuld. Hier liggen al overeenkomsten of erfpachtafspraken onder. Een ander deel is nog niet ingevuld. Het leven gaat verder en er is een opwaartse druk en de vraag is hoe je daar als gemeente mee om gaat. Daar kan de wethouder nu niet heel precies antwoord op geven.
De wethouder vervolgt en stelt dat ook de meerwaardeafdracht een belangrijk punt is. Hier is niet meer over gezegd dan dat dit punt speelt. Marktpartijen geven aan dat meerwaardeafdracht na de afgesproken 20 jaar voor hen per definitie een onvoorspelbaar en onhandig ding is omdat ze niet weten hoe ze dit in de spreadsheets moeten inboeken of financieel moeten vertalen. Daarom wordt er nu met de marktpartijen over twee mogelijkheden gesproken. De eerste is aan de voorkant afkopen, maar dat is ook voor beide partijen ingewikkeld. De eerste optie is dus toch kwantificeren en taxeren en hier een bedrag aan hangen zodat de marktpartijen aan de voorkant aan de voorkant kunnen zeggen: dit is het. Een tweede mogelijkheid is om de exploitatietermijn op te rekken. Zo zou je voor de middenhuur van 20 naar 25 jaar kunnen gaan. Door zo de middenhuur te verlengen ontstaan en volkshuisvestelijk en voor de stad voordelen. Als part of the deal zou je dan ook moeten kunnen zeggen dat als de marktpartijen bereid zijn om deze 25 jaar aan te houden, de gemeente na die 25 jaar niet met de meerwaardeafdracht bij hen langskomt. Op dit moment bevinden de gesprekken zich op dit speelveld.
De wethouder geeft aan het punt van de PvdA van het vertalen van energielasten naar oppervlakte-eisen niet te herkennen, wel naar huurniveaus, maar dat staat los van de vierkante meters.
Mevrouw Zwinkels heeft gesproken over nieuwe doelstellingen en meer dan 25% voor het middensegment. De wethouder geeft aan met belangstelling verkiezingsprogramma's te hebben gelezen en meent dat dit een discussie is die de komende maanden gevoerd gaat worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat van de 25% het college 15% wil toewijzen aan middenhuur en spreker vraagt hoe dit de komende tijd beter gemonitord gaat worden.

Wethouder Diepeveen geeft aan dat mevrouw De Koning al een uitdaging op dit gebied heeft neergelegd waarvan de wethouder heeft aangegeven dat het college daar in januari op terugkomt. Dit punt kan daarbij meegenomen worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de wethouder kan toezeggen dat hij daarin meeneemt hoe bestaande plannen nog onder voorwaarden van het actieplan Middenhuur meegenomen zouden kunnen worden. Er staat nu beschreven dat dit op sommige plekken kan, maar bij de Cartesiusdriehoek bleek dat dit niet meer kon voor fase 2 tot en met 6.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat het college voortdurend bezig is om plannen onder het actieplan Middenhuur te laten realiseren. Over overgangszaken is recent al gerapporteerd. Destijds is een deel over de streep getrokken, maar een ander deel niet.
Ten aanzien van de woningcorporaties is er sinds kort een eenvoudige markttoets en die helpt enorm. Dat is met name te zien bij een kapitaalkrachtige partij als Mitros. De wethouder meent dat er op dit gebied dus echt wel wat aankomt. Met de corporaties worden ook in het kader van de prestatieafspraken hierover wel degelijk afspraken gemaakt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dit een belangrijk punt te vinden. Spreker geeft aan grotendeels tevreden te zijn met de evaluatie en de resultaten maar op het gebied van de woningcorporaties vond zij de evaluatie wel erg mager. Spreker vraagt of daar nu meer gebeurt dan dat in deze evaluatie is beschreven. Nu staat er alleen, er is geen opvolging.

Wethouder Diepeveen antwoordt dat er wel degelijk het een en ander gebeurt. Tegelijkertijd is de verlichting van de markttoets waardoor de corporaties gemakkelijker in het middensegment terecht kunnen, overeenkomstig met de mixed zone-gedachte uit de Woonvisie, iets dat nu pas, sinds kort, opvolging begint te krijgen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of zij meer inzicht kan krijgen in die opvolging en wat het inhoudt.

Wethouder Diepeveen geeft aan meer inzicht te kunnen geven over de inzet van de corporaties en waar dat toe leidt.
De wethouder vervolgt en stelt dat de PvdD een aantal goede suggesties heeft gedaan zoals het vergroten van de bekendheid van het plan en mogelijk duidelijker informatie geven over welke specifieke documenten er zijn. De wethouder geeft aan hier wel even naar te moeten kijken omdat hij niet weet of dit heel uniform verteld kan worden of dat dit afhangt van de specifieke aanbieder.

Mevrouw Snippe (PvdD) licht toe dat het haar vooral gaat over het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheden op het gebied van de middenhuurwoningen.

Wethouder Diepeveen beaamt dat het daar inderdaad over gaat.

Gemiste antwoorden
Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft gevraagd wat er nog aan wijkdifferentiatie mogelijk is.

Wethouder Diepeveen meent dat, om het eenvoudig en behapbaar te maken je er niet naar toe moet worden om binnen wijken te gaan differentiëren.

De voorzitter licht toe dat de wethouder terug komt met een nader bericht, dat onderdeel wordt van het actieplan over de besproken punten.
De voorzitter sluit de vergadering om 16.20 uur.

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen komt in januari 2022 bij het voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur terug op:

- Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
- Waterbedeffect
- ZZP-ers
- Servicekosten en parkeerplekken
- Terugkoppeling van gesprek met Woonakkoordpartners over oplossing discrepantie
- Inzet van de corporaties
- Communicatie over middenhuur

Toezeggingen

Wethouder Diepeveen heeft met betrekking tot agendapunt 6, Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen twee toezeggingen gedaan.

De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.

Wethouder Diepeveen komt in januari 2022 bij het voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur terug op:

- Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
- Waterbedeffect
- ZZP-ers
- Servicekosten en parkeerplekken
- Terugkoppeling van gesprek met Woonakkoordpartners over oplossing discrepantie
- Inzet van de corporaties
- Communicatie over middenhuur

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(20/655) 21/LIS68	Raad 13-12-21		Circulaire Economie	LIS raad 23 december 2021. AVU Ontwerp-begroting 2023. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren.	21-04-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(218/655) 21/T294	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Circulaire Economie	Wethouder Verschuure heeft toegezegd dat de raad in Q4 Voedselagenda 2021 een brief ontvangt over houtbouw	31-12-21 *(stand van zaken) Zoals toegezegd wordt dit Q1 van 2022.*
(475/655) 20/T518	Raad 26-11-20	RV Grondstoffennota	Circulaire Economie	M347 starten met afvalpreventiecampagne	26-02-21 *(stand van zaken) De Afvalpreventiecampagne start naar verwachting in oktober en gaat lopen tot en met januari 2022. De voorbereidingen zijn in volle gang. We informeren uw raad voorafgaand aan de start van de Afvalpreventiecampagne nader over de invulling ervan.*
(476/655) 20/T517	Raad 26-11-20	RV Grondstoffennota	Circulaire Economie	M346 meer e-waste inzamelen	01-11-21 *(stand van zaken) De beantwoording van de motie 'Meer E-waste inzamelen' is vertraagd. Een vervolggesprek met de AVR over de mogelijkheden van nascheiding voor e-waste wordt gepland. Wij verwachten uw raad in januari 2022 nader te informeren.*
(477/655) 20/M345	Raad 26-11-20	RV Grondstoffennota	Circulaire Economie	M345 minder (plastic) afval kan, kom met een afvalpreventieplan	29-10-21 De raad is op 11 november met de Raadsbrief Uitvoering M345 - minder (plastic) afval kan, kom met een afvalpreventieplan geïnformeerd over de uitvoering van deze motie.
(507/655) 20/M335	Raad 05-11-20	RV Utrecht Circulair 2020-2023	Circulaire Economie	M335 klein en groot versterken elkaar	31-05-22 *(stand van zaken) Zie tussenbericht in de raadsbrief bij het Duurzaamheidsverslag (30 april 2021). Bij het volgende Duurzaamheidsverslag (voorjaar 2022) komen we hier uitgebreider op terug.*
(509/655) 20/T402	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M337 Circulair bouwen stimuleren	31-12-21 Afgedaan met versturen brief 'Toezegging Circulair bouwen stimuleren' op 1 december jl. aan de raad met als kenmerk 9193608.
(510/655) 20/T401	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M333 Bewoners meenemen bij Circulaire Experimenten	30-06-22 *(stand van zaken) Zie tussenbericht in de raadsbrief bij het Duurzaamheidsverslag (van 30 april 2021). De raad wordt hierover geïnformeerd in de evaluatie van het programma 'Utrecht Circulair' (Q2 2022).*
(511/655) 20/T400	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	29-12-23 *(stand van zaken) Na de evaluatie van het programma Utrecht Circulair in 2022 starten we met een nieuw plan voor het vervolg, inclusief nieuwe doelstellingen. De raad wordt hierover in 2023 geïnformeerd.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(515/655) 20/T385	cie. S&R 29-10-20	Raadsvoorstel Utrecht Circulair 2020-2023	Circulaire Economie	De wethouder zegt toe de raad in Q2 2022 de evaluatie van circulaire inkoop te sturen.	01-07-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(618/655) 19/LIS65	Raad 09-10-19		Circulaire Economie	Vereniging Mail Distributie Bedrijven, Netwerk VSP BV en Koninklijk Verbond van Grafische Ondernemingen over verzoek/sommatie m.b.t. de invoering van het opt-in-systeem. Ter afdoening in handen stellen van het college. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord.	31-03-20 *(stand van zaken) De inhoud van de ingekomen brief komt aan bod in de lopende cassatieprocedure; we informeren de raad met een aparte brief over de uitkomst van de cassatieprocedure wanneer deze is afgerond.*
(28/655) 21/T479	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder van Hooijdonk informeert de raad in Q1 2022 over het energieloket voor adviezen aan bedrijven en de effecten en opvolging van gegeven adviezen aan bedrijven.	03-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(29/655) 21/T478	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder Van Hooijdonk informeert de raad in Q4 2021 over de voortgang van de verduurzaming bij bedrijven en het Fonds	23-12-21 Toezegging is beantwoord middels Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht van 26-11-2021, kenmerk 4488442/20211103/MW. De voortgang van verduurzaming bij bedrijven hoort bij 21/T479 (Q1 2022).
(30/655) 21/T477	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder Van Hooijdonk komt in Q2 2022 bij de voortgangsrapportage van het programma Energie terug op de gesprekken die met de Europese Commissie zijn gevoerd over deelname aan het project 100 klimaatneutrale steden.	02-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(31/655) 21/T476	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zegt voor Q1 2022 een brief toe met een overzicht van incidentele en structurele kosten voor de ondersteuning van wijkuitvoeringsplannen, geothermie, energie-opwek projecten, en verdere expertise, projectondersteuning en kennisdeling tbv bewonersinitiatieven.	24-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(79/655) 21/T428	Raad 25-11-21	Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	M439 Communicatie op logische momenten	25-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(107/655) 21/M366	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Energie	M366 Verken zorgvuldig windenergie op Lage Weide rekeninghoudend met de buurt	11-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(141/655) 21/T387	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	M313 Actualiseer het bod	07-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(142/655) 21/T386	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	M312 Geen nieuwe biomassacentrales in kader van RES	07-04-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(146/655) 21/M318	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	Motie 318 RES Zonnethermie van regionaal belang	07-01-22 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(195/655) 21/T325	cie. S&R 01-07-21	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe de raad te informeren over de gevolgen van het recente arrest over de windmolens. Over de termijn waarbinnen de raadsbrief is te ontvangen, vindt nog afstemming plaats met de griffie	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(219/655) 21/T293	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad informatie ontvangt over de stand van zaken met betrekking tot geothermie-projecten in Q3	30-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(220/655) 21/T292	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad in het najaar informatie ontvangt over na-isolatie, mitigerende maatregelen en de mogelijke inzet van de duurzaamheidslening hier voor en de uitkomst van de gesprekken met de betrokken partijen.	30-11-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(221/655) 21/T291	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad in Q1 van 2022 een energiebesparingsactieplan ontvangt.	31-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(253/655) 21/T265	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zal in de Transitievisie Warmte II terugkomen op het meer betrekken van het bedrijfsleven bij de transitie.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(254/655) 21/T264	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat met Eneco de afspraak is gemaakt dat er een onderzoek zal worden gedaan naar de transitie van hoge-temperatuur naar midden- of lage-temperatuur.	03-10-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(255/655) 21/T263	Raad 03-06-21	RV Transitievisie Warmte deel 1	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zal Eneco meegeven dat de routekaart van Eneco begrijpelijker gemaakt zou moeten worden.	03-10-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(310/655) 21/T221	Raad 08-07-21	5. Voorjaarsnota 2021 en 1e Bestuursrapportage 2021	Energie	M169 Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak 1. In de tweede helft van 2021 met een voorstel te komen tot een nieuwe doelstelling voor zon-op-dak die voortaan in lokaal en regionaal beleid gehanteerd kan gaan worden; 2. Op basis van deze nieuwe doelstelling het huidige stimuleringsmaatregelen voor zon-opdak te evalueren en de gemeenteraad in het eerste kwartaal 2022 te informeren over de mate waarin de beleidsstrategie en uitvoering van de gemeente zal worden bijgesteld.	17-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(348/655) 21/T180	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M108 Rol gemeente warmtebedrijf en bewoners bij warmtenetten	03-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(349/655) 21/T179	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M107 Geen pelletketel als vervanging voor gas	30-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(350/655) 21/T178	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M101 Uitwerking Broeikasgasreductie	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(351/655) 21/T177	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M100 Wat groot gegroeid is, is klein begonnen	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(352/655) 21/M109	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M109 Betrek Bedrijfsleven	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(353/655) 21/M105	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M105 Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(356/655) 21/T174	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel I	Energie	De wethouder zegt toe de raad uiterlijk Q1 2022 per brief te informeren over het actieplan besparen met aandacht voor gedragsverandering.	31-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(374/655) 21/T147	Raad 22-04-21	LIS raad 22 april 2021	Energie	De raad ontvangt eind 2021 informatie over de resultaten van de aanpak van belemmeringen bij zon op dak.	16-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(398/655) 21/T117	cie. S&R 18-03-21	Raadsbrief Visie biomassagebruik	Energie	De raad ontvangt in Q2 2021 een toelichting op de rol die de omgevingswet wel of niet kan spelen op het vergroten van de lokale invloed op vergunningen voor biomassa-installaties	30-09-21 *(stand van zaken) Stand van zaken: de raadsbrief wordt na de zomer 2021 naar de raad verzonden. Hierin nemen we ook motie 107 'Geen pelletketel als vervanging voor gas' mee.*
(440/655) 21/T26	Raad 21-01-21	LIS raad 21 januari 2021	Energie	Raadsbrief Beantwoording vragen uit Raadsinformatiebijeenkomst Energieopslag. De raad ontvangt naar verwachting in Q4 2021 het nieuwe beleid voor bodemenergie.	09-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(441/655) 21/T24	Raad 21-01-21	LIS raad 21 januari 2021	Energie	Raadsbrief Evaluatie kredietverstrekking Stichting Energietransitie Utrecht aan Alliantie+ De raad ontvangt uiterlijk Q3 van 2021 de uitkomst van de evaluatie van de kluswoningen (NoM renovatie-woningen) in Kanaleneiland	03-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(451/655) 20/T599	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij. De in de brief genoemde toezegging wordt toegevoegd aan toezegging 20/T336 in de lijst van toezeggingen: De raad ontvangt eind 2021 het wijkuitvoeringsplan voor de energietransitie in Overvecht-Noord.	02-12-21 *(stand van zaken) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(452/655) 20/T598	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord. De raad ontvangt in het 3e kwartaal 2021 de uitkomsten van deelonderzoeken om tot een sluitende businesscase te komen voor diverse alternatieve warmteoplossingen in Overvecht-Noord.	30-09-21 *(stand van zaken) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(518/655) 20/M314	Raad 15-10-20	Verruiming algemene verklaring geen bedenkingen voor 2 zonne-energieprojecten Haarrijnseplas en geluidswal A12	Energie	M314 Duidelijke kaders voor zonne-energieprojecten en hun omgeving	15-01-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(535/655) 20/T336	Raad 17-09-20	LIS raad 17 september 2020	Energie	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	11-11-21 *(stand van zaken) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(548/655) 20/T260	Raad 20-02-20	LIS/ Raadsbrief Elektrisch koken Overvecht-Noord	Energie	De wethouder zegt toe de raad eind 2020 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ter besluitvorming voor te leggen geldend voor Overvecht-Noord om daar onder voorwaarden geen kookgas meer te kunnen gebruiken.	31-12-20 *(antwoord niet aangegeven)*
(549/655) 20/M195	Raad 16-07-20	Actuele moties	Energie	M195 Inkoop gemeentelijk gas	31-12-20 *(stand van zaken) Loopt.*
(557/655) 20/T229	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	M185 Nedereindse plas	23-07-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(558/655) 20/M176	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	Motie roei-, sport- en recreatiewater in Rijnenburg	31-12-20 *(stand van zaken) Stavaza in raadsbrief Selectiebesluit Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop van 19-02-2021 met als kenmerk4445445/20210216/HK*
(602/655) 19/T541	Raad 21-11-19	Lijst Ingekomen Stukken	Energie	In december 2020 raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken van Overvecht-Noord, met specifieke rollen en taken van de raad daarin.	04-03-21 *(stand van zaken) Stand van zaken: volgt bij het WUP OVN in Q3 2022.*
(19/655) 21/LIS69	Raad 14-12-21		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 23 december 2021. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren. De zienswijze kan tot 18 februari ingediend worden. Lukt het om de zienswijze uiterlijk 23 december bij de raad aan te leveren zodat deze mee kan met de stukken van de commissie EDW van 20 januari 2022?	22-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(27/655) 21/T480	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Eerenberg zegt voor eind november 2021 een brief toe over de nieuwe WHO luchtkwaliteitsnormen en wat die betekenen.	01-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(117/655) 21/T411	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M347 Extra subsidie voor U-pas houders voor verwijderen rookkanaal of vervangen kachel	10-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(318/655) 21/LIS45	Raad 06-07-21		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 15 juli 2021. RUD ontwerp eerste bestuursrapportage 2021 RUD Utrecht voor zienswijze. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren.	27-08-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(342/655) 21/T187	Vragenuur 22-04-21	Vragen van mevrouw Heijne (GroenLinks), de heer Wijmenga (ChristenUnie) en de heer Schreuder (D66) inzake "schone en stille taxi's ".	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Eerenberg zal in december en zo mogelijk eerder aan de raad terugkoppelen hoe de gesprekken met de taxibranche inzake schone en stille taxi's zijn verlopen. Ook zal hij een terugkoppeling geven over zijn actie tegen het stationair draaien van taxi's, waarbij ook de regiotaxi's zullen worden meegenomen.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(355/655) 21/T176	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid ontwerp programmabegroting Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	De wethouder vraagt de RUD om een plan toe te sturen voor 1 september over de meerkosten van de omgevingswet, en stuurt dit plan in Q3 naar de raad.	30-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(516/655) 20/T381	cie. S&R 29-10-20	Raadsvoorstel Utrecht kiest voor gezonde lucht	Milieu en Emissieloos Vervoer	De wethouder zegt toe dat hij een routekaart tot de besluitvorming 2023 gaat vormgeven met daarin de elementen monitoring (met luchtkwaliteit en verkeer), subsidieregeling, communicatie, perspectief, impact op de stad, en de impact op Lage Weide en deze aan de raad stuurt in het 4e kwartaal 2021.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(519/655) 20/T379	Raad 15-10-20	LIS raad 15 oktober 2020, raadsbrief Handhavingsvoorbeeld Rotterdam aanpak geluidsoverlast van verkeer	Milieu en Emissieloos Vervoer	Het college zegt toe de raad te informeren over de mogelijkheid om een zogenaamde 'Lawaaiflitspaal' in te zetten zodra de technische en juridische randvoorwaarden voldoende duidelijk zijn.	31-12-21 *(stand van zaken) Q2 2022*
(530/655) 20/T356	Raad 01-10-20	LIS raad 1 oktober 2020	Milieu en Emissieloos Vervoer	Raadsbrief Voortgang toezegging Geluid en Gezondheid. Vanaf september worden de enquêtes ten behoeve van de gezondheidsmonitor verstuurd en ongeveer in april 2021 zal de data beschikbaar komen waarna de analyses kunnen starten. Wij brengen u voor die tijd op de hoogte van de uitkomst van het gesprek met het RIVM en zullen tevens terugkomen op dit onderwerp in het kader van de Geluidnota Utrecht waar het aspect gezondheid zeker een prominente plaats zal hebben.	18-03-21 *(stand van zaken) Loopt.*
(616/655) 19/LIS71	Raad 10-10-19		Milieu en Emissieloos Vervoer	Mail van de heer K. v. O. over miljoenen autokilometers minder in Utrecht, hoe kan dat ? Verzoek om opheldering. Ter afdoening in handen stellen van het college. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord.	21-11-19 *(stand van zaken) Loopt.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(89/655) 21/M417	Raad 25-11-21	Raadsbrief Bouwenvelop en vellen van bomen aan de Ivoordreef/Schriftelijke Vragen 2021-197 Ivoordreef	Samen voor Overvecht	M417 Kappen met Kappen voor bouwrijp maken tot bestemmingsplan is vastgesteld	31-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(3/655) 21/T497	Vragenuur 02-12-21	Vragen van de heer Koppelaar (Student & Starter), de heer van der Zweth (PvdA), de heer Schipper (SP), de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw Zwinkels (CDA), de heer Zwanenberg (GroenLinks), de heer Koning (D66), mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) en de heer Van der Marel (VVD) inzake Laat de bewoners van de Nieuwe Eyk niet in de kou staan.	Wonen	Wethouder Diepeveen zal voor de kerst bij de raad terugkomen met nieuwe en adequate informatie van Mitros over de oplossing van de problemen inzake de verwarming van de woningen in gebouw “de Nieuwe Eyk”.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(9/655) 21/T491	Vragenuur 25-11-21	Vragen van de heer Zwanenberg (GroenLinks) en mevrouw Heijne (GroenLinks) inzake Samen verduurzamen in Pijlsweerd	Wonen	Wethouder Diepeveen zal in de eerste helft van 2022 spreken met de corporaties over het samen optrekken bij verduurzaming in de casus Pijlsweerd en elders in de stad en aan de raad terugkoppelen welke afspraken over samenwerken daaruit voortvloeien.	30-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(12/655) 21/M461	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M461 Maak de zoektocht naar een huis makkelijker voor internationals	16-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(13/655) 21/T488	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M456 Bestraf discriminatie woningmarkt	30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(91/655) 21/LIS63	Raad 18-11-21		Wonen	LIS raad 25/11. Zienswijze bewoners Fahrenheitlaan 20. Raad ontvangt afschrift van het antwoord.	30-12-21 *(stand van zaken) Zienswijze is reactie op verzonden vooraankondiging. Na overleg met de overtreder heeft deze eind november ter legalisering van de illegale situatie twee aanvragen ingediend (woonruimte-omzettingsvergunning en omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan). De beslissing op deze aanvragen zal worden afgewacht voordat een beslissing in het handhavingstraject genomen zal worden. Betrokken toezichthouder onderhoudt contact met overtreder en met de huurders.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(94/655) 21/T422	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Wonen	M402 Studentenhuizen zijn ook sociale huizen	31-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(112/655) 21/M355	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Wonen	M355 Stop de verkoop sociale huur in de nieuwe prestatieafspraken	11-02-22 *(stand van zaken) Wordt meegenomen in proces prestatieafspraken 2023.*
(156/655) 21/T369	Raad 15-07-21	Debat regionale huisvestingsverordening irt de U10 Governance	Wonen	Wethouder Diepeveen zal terugkomen op het verloop van de pilot in Oog en Al met oudere bewoners die kunnen verhuizen in hun eigen wijk wanneer de woningen bewoond worden en het college weet hoe het uitgepakt heeft.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(157/655) 21/T368	Raad 15-07-21	Debat regionale huisvestingsverordening irt de U10 Governance	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de toewijzingen aan bijzondere beroepsgroepen in de zorg, het onderwijs en de veiligheid monitoren en daarop terugkomen bij de evaluatie van de prestatieafspraken.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(230/655) 21/T281	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de commissie in het derde kwartaal van 2021 de evaluatie Midden huur toesturen	30-09-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(231/655) 21/T279	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de commissie voor het zomerreces met een raadsbrief over flexwoningen informeren en voor oktober met een voorstel komen voor het toevoegen van extra tijdelijke of flexibele woonruimte.	06-09-21 Afgedaan met Raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte van 19 november 2021.
(261/655) 21/T258	Vragenuur 01-07-21	Vragen van de GroenLinks-fractie inzake “Is volledige adreshistorie nodig voor inschrijven bij woningbouwvereniging?”.	Wonen	Vragen van de GroenLinks-fractie inzake “Is volledige adreshistorie nodig voor inschrijven bij woning-bouwvereniging?”. Wethouder Diepeveen zal met de corporaties bespreken of de werkwijze rond het opvragen van de adreshistorie moet worden aangepast en, zo ja, op welke manier, en de raad uiterlijk in september melden wat het overleg heeft opgeleverd.	01-11-21 *(stand van zaken) De raad wordt in oktober 2021 geïnformeerd.*
(269/655) 21/T252	Vragenuur 03-06-21	Vragen van de fracties van PvdA, Student & Starter en DENK inzake Oproep Opkoopverbod ook in Utrecht.	Wonen	Vragen van de fracties van PvdA, Student & Starter en DENK inzake Oproep Opkoopverbod ook in Utrecht. Wethouder Diepeveen zal zo snel mogelijk komen met een voorstel inzake het invoeren van de opkoopbescherming.	03-10-21 *(stand van zaken) Dit is meegenomen in het Actieplan Betaalbare Koopwoningen dat de gemeenteraad op 17 juli 2021 heeft ontvangen.*
(271/655) 21/M238	Raad 15-07-21	10 Debat Regionale Huisvestingsverordening in relatie tot de U10 Governance	Wonen	M238 Verlagen percentage lotingen	16-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(314/655) 21/T217	Raad 08-07-21	5. Voorjaarsnota 2021 en 1e Bestuursrapportage 2021	Wonen	M157 Stimuleren wonen boven alle winkels	23-12-21 Afgedaan met Raadsbrief Wijziging minimum oppervlakte-eis bij aanvraag haalbaarheidsonderzoek toevoegen woonruimte van 20 september 2021.
(334/655) 21/LIS39	Raad 10-06-21		Wonen	LIS raad 17 juni 2021. H. over Experiment zelf toewijzen 'WoningNet-woningen'. Ter afdoening in handen gesteld van het college met het verzoek antwoord te geven op de door de afzender gestelde vragen. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord voorafgaand aan de behandeling van de Huisvestingsverordening.	22-07-21 *(stand van zaken) Afgedaan met ambtelijke reactie naar indiener (bijgevoegd).*
(339/655) 21/T193	cie. S&R 27-05-21	Burgeragendering Geluidsnorm	Wonen	De wethouder zegt toe de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) conform de burgeragendering geluidsnorm in december 2021 aan te passen.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(341/655) 21/T188	Vragenuur 22-04-21	Vragen van de heer Simsek (DENK) inzake "Erkenning huurdersorganisatie STOK".	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de raad op de hoogte stellen van de uitkomst van het beroep dat Bo-Ex heeft aangespannen tegen de Huurcommissie over de status van STOK.	30-09-21 *(stand van zaken) Wordt verwacht in derde kwartaal 2021*
(396/655) 21/T119	Raad 25-03-21	LIS raad 25 maart 2021	Wonen	•De raad ontvangt in Q3 2021 de uitkomsten van de evaluatie van het Actieplan middenhuur. •De raad ontvangt in Q3 2021 informatie over de mogelijkheden voor publiekrechtelijke borging van oppervlaktes gekoppeld aan huurprijzen via een doelgroepenverordening, dan wel een voorstel om de doelgroepenverordening vast te stellen met een mogelijk handhaafbare bestemmingsplanregeling.	09-09-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(397/655) 21/T118	cie. S&R 18-03-21	Raadsbrief Onderzoek toevoegen standplaatsen woonwagens	Wonen	De raad ontvangt in oktober 2021 de resultaten van het onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden van bestaande woonwagenlocaties, alsmede de mogelijkheden voor compactere standplaatsen, met een voorstel voor locaties die zich het beste lenen voor uitbreiding. In de brief komt het college ook terug op het onderwerp veiligheid.	29-10-21 *(stand van zaken) Voorstel volgt in Q1 2022.*
(421/655) 21/T72	Raad 18-02-21	Raadsbrief Onderzoek toevoegen standplaatsen woonwagens	Wonen	De raad ontvangt naar verwachting in de tweede helft van 2021 de resultaten van een onderzoek naar de mogelijkheden van het aanleggen van extra standplaatsen inclusief een voorstel.	14-10-21 *(stand van zaken) Voorstel volgt in Q1 2022*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd21 december 2021(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(422/655) 21/T70	Raad 18-02-21	Raadsbrief Leegstandverordening	Wonen	De raad ontvangt in de 1e helft van 2022 een voorstel voor een kosteneffectieve en doelmatige leegstandsaanpak inclusief een leegstandsverordening voor woningen.	19-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(449/655) 20/M452	Raad 17-12-20	Actuele Moties	Wonen	M452 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(472/655) 20/T534	Raad 26-11-20	LIS raad 26 november 2020	Wonen	De raad ontvangt in 2023 een voorstel voor een volledige herziening van de Huisvestingsverordening.	19-01-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(473/655) 20/T533	Raad 26-11-20	LIS raad 26 november 2020	Wonen	De raad ontvangt halverwege 2021 een voorstel voor een tussentijdse aanpassing van de Huisvestingsverordening	04-10-21 *(stand van zaken) Voorstel volgt in december 2021*
(547/655) 20/M263	Raad 16-07-20	Kaderbrief 2020	Wonen	M263 Vergroten van het middensegment ook in kleinere nieuwbouwprojecten	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(623/655) 19/M248	Raad 18-07-19	Woonvisie: Utrecht beter in balans	Wonen	M 248 Niet DAEB deel van woningcorporaties onder actieplan middenhuur	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(630/655) 19/T154	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening Regio Utrecht	Wonen	Motie 79 Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(631/655) 19/T153	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening regio Utrecht	Wonen	Motie 77 Intensivering van groot naar beter	29-10-21 *(stand van zaken) Wordt betrokken bij aanpassing Huisvestingsverordening*
(632/655) 19/T151	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019	Wonen	Motie 74 Ook Middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(633/655) 19/T150	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019	Wonen	Motie 70 Onderzoek bijzondere doelgroepen	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.
(634/655) 19/M75	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019	Wonen	M75 Geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens	29-10-21 Afgedaan met Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur van 2 november 2021.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2154
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	6
Titel	Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven
ID	2318
Behandelend ambtenaar	Mossevelde, Gwen van
Telefoon	14030
E-mail	g.van.mossevelde@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Zuid
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

Beleidsveld	Grondzaken / Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gwen van Mossevelde
Kenmerk	9282635
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het planproces voor de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen (concept SPvE BEFU, 2019) voorlopig niet te vervolgen en in plaats hiervan te gaan voor een ontwikkeling van tijdelijk wonen (ca. 150 tot 250 wooneenheden voor max. 10 jaar) op het BEFU-terrein.

2. De grond ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling te verhuren aan een nog te selecteren partij in lijn met gemeentelijke beleidsdoelen op basis van de volgende richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten:
   a. Bij de ontwikkeling is één van de STUW partners betrokken.
   b. Er worden geluidsbeperkende maatregelen toegepast die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu, met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruimte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en een beperkte woonduur.
   c. Het plangebied wordt nader bepaald op basis van [1] de principes groen tenzij; [2] mogelijke instabiliteit van de aanwezige kade; [3] de uit te voeren sanering.
   d. Er worden niet kwetsbare doelgroepen gehuisvest, maar doelgroepen die over het algemeen weerbaarder zijn voor een hogere geluidsbelasting en hier voor korte duur (ca 3 tot 5 jaar) willen wonen.
   e. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van herplaatsbare woonunits in verband met duurzaamheid en circulariteit.
   f. Realisatie van woningen die in de tijdelijke situatie sociaal en betaalbaar zijn en blijven en waarbij de locatie door de ontwikkelende/exploiterende partij na de tijdelijke gebruiksperiode van 10 jaar vrij van huur en opstallen wordt opgeleverd.
   g. De ontwikkeling kent een doelgroep met een lage parkeernorm en daarmee een lage verkeersaantrekkende werking om het parkeren op eigen terrein op te lossen en niet af te wenden op de openbare ruimte.
   h. De ontwikkeling geeft een positieve bijdrage aan de buurt door bijvoorbeeld het toevoegen van voorzieningen.
   i. Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting
   j. op de historische Liesboschwetering en het Liesboschpark met ruimte voor ontmoeting en beweging.

3. De lopende Grondexploitatie “BEFU-terrein” af te sluiten en de boekwaarde ten laste van de voorziening negatieve grondexploitaties te brengen.

4. De nieuwe grondexploitatie “BEFU”, (opgenomen in bijlage “Grondexploitatie BEFU”) als nieuw financieel kader voor de locatie vast te stellen en het geprognosticeerd negatief resultaat van circa 2,22 miljoen euro te dekken ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie, voor dit plangebied resterende financiële ruimte.

5. De einddatum van de looptijd van de grondexploitatie BEFU vast te stellen op 31-12-2036 en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Grondexploitatie’ op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur BEFU’ tot het project is voltooid of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Openbaarmaking van dit document kan de gemeentelijke financiële belangen schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De bijlage “Grondexploitatie BEFU” bevat financiële informatie met kosten- en opbrengstenramingen voor het project. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente tijdens de aanbesteding en uitvoering van het project schaden.

Samenvatting

De realisatie van permanente woningen op het BEFU-terrein is voorlopig niet mogelijk omdat daarvoor eerst geluidsaneringsmaatregelen voor de A12 moeten worden genomen. Die waren gekoppeld aan het Tracébesluit over de A27. Gezien de hoge druk op de woningmarkt wordt nu voorgesteld om hier onder bepaalde randvoorwaarden tijdelijke woningen voor 10 jaar te realiseren. Om dit te doen is het nodig de oude grondexploitatie te sluiten en een nieuwe te openen.

Dit raadsvoorstel is onderdeel van het spoor ‘het realiseren van locaties voor ‘flexwonen’ van de taskforce Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen

Context

Aanleiding

Op 4 juni 2019 is het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van het BEFU-terrein met een woonprogramma met 76 woningen, bestaande uit circa 45% sociale huur, circa 29 % dure koopwoningen en circa 26% middeldure huurwoningen ter consultatie vrijgegeven. Er zijn 7 reacties binnengekomen. Verdere besluitvorming is aangehouden vanwege de vernietiging van het Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2018) door de Raad van State op 17 juli 2019.

Het plangebied is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie BEFU-terrein, dat binnen de geluidsbelaste zone van Rijksweg 12 ligt. De mogelijkheden van een herontwikkeling met permanente woningbouw van het BEFU-terrein zijn vanwege de te hoge geluidssituatie ter plaatse afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen. Hoograven is aangewezen als saneringslocatie op grond van de Wet Milieubeheer. Het Rijk heeft de wettelijke verplichting om voor 31 december 2023 een door de Minister vastgesteld saneringsplan te hebben. Deze verplichting is tot op heden ingevuld via het ‘Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht’. In het op 17 december 2020 door de Minister vastgestelde ‘Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht’ zijn forse geluidsschermen langs de A12 en stiller asfalt op de A12 bij Hoograven opgenomen. Daarnaast is in het Tracébesluit ook een ‘bovenwettelijk’ geluidsscherm toegevoegd. Met de wettelijke saneringsmaatregelen en de bovenwettelijke maatregelen wordt de toekomstige geluidbelasting voldoende gereduceerd om aan de saneringsdoelstelingen te voldoen.

Nadat het eerste Tracébesluit is vernietigd heeft het Rijk november 2020 een (tweede) Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2020) genomen.
Tegen dit besluit is wederom beroep aangetekend bij de Raad van State (RvS). Aangenomen wordt dat eind 2021 de RvS een uitspraak doet. De uitspraak van de RvS in het ingestelde beroep over de Verbreding Ring Utrecht (TB 2020) is echter onzeker (wederom) vanwege de stikstofproblematiek. In het project verbreding A15 bij Arnhem heeft de RvS zich namelijk uitgesproken, dat het Rijk de stikstofberekeningen opnieuw moet uitvoeren. Deze nadere onderbouwing is ook randvoorwaardelijk voor andere projecten, zoals Ring Utrecht. RWS kan daarom op dit moment geen planning afgeven voor de uitvoering van de Ring Utrecht. Verder kan het nieuw te formeren kabinet politiek anders tegen de verbreding van de Ring Utrecht aankijken. De verbreding is momenteel door de Tweede Kamer controversieel verklaard.

Vanwege de onzekerheid over het moment van uitvoering van de geluidsanering van de A12 door het Rijk, kan het SPvE BEFU t.b.v. de bouw van 76 woningen voorlopig niet ter besluitvorming worden voorgelegd. Verwacht wordt dat het financiële resultaat van de grondexploitatie hierdoor verder zal verslechteren. Hierover wordt 2 x per jaar gerapporteerd: in het Meerjaren Programma Ruimte (MPR) en in de Peilstok, als onderdeel van de 2e Berap.

Onderzocht is of als alternatief een tijdelijke invulling met wonen (max.10 jaar) mogelijk is om aan de hoge woningnood een oplossing te bieden.
Parallel hieraan (in de raadsbrief van 16 juli jl.) bent u geïnformeerd over de taskforce “Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen”. Doel is om – samen met corporaties en zorgaanbieders - versneld woonruimte in de stad te realiseren. Dit gaat via een viersporenaanpak. Het flexwonen (tijdelijk wonen) is één van deze vier sporen. Ook de BEFU-locatie is hierbij in beeld. Het naastgelegen project Pagelaan 1 ligt tevens stil vanwege vernietiging TB. Hier onderzoekt de ontwikkelaar- eigenaar de mogelijkheden van tijdelijk wonen. In nadere afstemming wordt bepaald op welke manier de projecten synchroon kunnen lopen.

Uit een eerste analyse blijkt dat het realiseren van een tijdelijke woonfunctie van 10 jaar binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden mogelijk is. Om de ontwikkeling van het Tijdelijk Wonen en de definitieve invulling van de locatie te kunnen faciliteren is een nieuwe grondexploitatie met een verruimde scope nodig. De bestaande grondexploitatie kan hiermee komen te vervallen en moet worden afgesloten. De meerkosten als gevolg van de vertraging van het definitieve plan kunnen naar verwachting worden gedekt uit de opbrengsten uit de grondverhuur van de tijdelijke woonfunctie.

Het terrein is in juni 2021 gekraakt. Hierover bent u geïnformeerd in de brief van 14 juli jl. Van de kraak is aangifte gedaan. Het is nu aan het Openbaar Ministerie (OM) om te beoordelen of en zo ja op welke termijn ontruiming wordt aangezegd. Bij deze beslissing neemt het OM mee welke concrete plannen een eigenaar met het terrein of het pand heeft. De mogelijkheden hiervoor hebben we in onderzoek.

Juridische context
De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting zoals gesteld in artikel 189 van de Gemeentewet.
Het overschrijden van de 10 jaarstermijn van een grondexploitatie vraagt op basis van de door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voorgeschreven richttermijn een expliciet besluit.

Beoogd effect
Door de realisatie van 150 tot 250 woonunits voor maximaal 10 jaar wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing van de acute woningnood in de stad in afwachting van permanente woningbouw op deze locatie. Vanwege de geluidsbelasting zijn er zoveel mogelijk maatregelen genomen voor de gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
1. In de voorgaande jaren is de grondexploitatie BEFU-terrein op reguliere basis geactualiseerd en vastgesteld in het kader van het Meerjaren Perspectief Ruimte.
2. Op 13 juni 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het startdocument Herontwikkeling BEFU-terrein, Hoograven vastgesteld.
3. Het concept SPvE BEFU is juni 2019 ter consulatie vrijgegeven. Na consultatietermijn is door vernietiging TB het proces on hold gezet.
4. Raadsbrief Melding Kraak BEFU-terrein Hoograven,dd. 14 juli jl. (kenmerk: 9081287)
5. Raadsbrief “Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen” dd. 16 juli jl. (kenmerk: 89634690)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Het planproces voor de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen (concept SPvE BEFU, 2019) voorlopig niet te vervolgen en in plaats hiervan te gaan voor een ontwikkeling van tijdelijk wonen (ca. 150 tot 250 wooneenheden voor max. 10 jaar) op het BEFU-terrein.
Argumenten	
1.1	Definitieve invulling van het BEFU-terrein is vooralsnog niet mogelijk door onzekerheid over het moment van de geluidsanering van de A12.
	Het BEFUterrein ligt al geruime tijd braak. . Herontwikkeling op deze plek is afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen, zoals deze zijn voorzien in het Tracébesluit (TB) verbreding A-27. Het Rijk heeft de saneringsplicht van het geluid A-12 gekoppeld aan het TB. Op dit moment kan geen permanente woningbouw

	worden gerealiseerd, omdat er een beroepsprocedure bij de Raad van State loopt tegen het (tweede) TB Ring Utrecht 2020) en de Tweede Kamer de Ring Utrecht controversieel heeft verklaard. Het realiseren van een tijdelijke woonfunctie is binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden wel mogelijk. Het Rijk heeft de wettelijke verplichting om vóór 31 december 2023 een door de Minister vastgesteld saneringsplan te hebben, maar het moment van uitvoering is nog onzeker.
1.2	Tijdelijke invulling met wonen draagt bij aan het aanpakken van knelpunten op de Utrechtse woningmarkt en sluit aan bij de doelstellingen voor Versneld (tijdelijk) Woonruimte toevoegen.
	Gezien de grote woningbehoefte - en voorlopig de onmogelijkheid om definitieve woningbouw te realiseren - kan invulling met ca.150- 250 units voor tijdelijk wonen bijdragen aan het verminderen van knelpunten op de woningmarkt. De vraag naar betaalbare huisvesting in Utrecht is onder alle woningzoekenden al jaren hoog: zowel onder regulier woningzoekenden (starters, gezinnen, doorstromers, studenten, etc.) als onder kwetsbare en bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, statushouders, etc.). Ondanks alle inspanningen die worden gepleegd, de duurzaam hoge bouwproductie en de schaalsprong die de stad maakt, neemt de druk de komende jaren verder toe. Om deze reden is de Taskforce “Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen” samen met partners uit de stad opgericht. Het Meerjaren Programma Ruimte (MPR) laat zien, dat de woningvoorraad enerzijds en de woningbehoefte anderzijds pas in de loop van de jaren dertig weer meer in balans komt. De acute woningnood wordt daarmee steeds zichtbaarder; zowel in de wachttijden voor regulier woningzoekenden als (en nog pregnanter) bij de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Gezien de geluidsbelasting op deze locatie is het huisvesten van kwetsbare doelgroepen op deze locatie niet gewenst.
1.3	De gemeente past een set maatregelen toe die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners.
	Ondanks dat er op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) - en vanaf 2022 de Omgevingswet (Ow) - geen harde wettelijke geluidsnormen gelden voor woongebouwen die gerealiseerd worden als tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan/ omgevingsplan voor de duur van max. 10 jaar, wordt in het belang van de gezondheidsbescherming toch ingezet op de realisatie van een set maatregelen op geluid belaste locaties. In de Nota Volksgezondheid is de ambitie aangegeven om in Utrecht iedereen gelijke kansen te bieden op gezond stedelijk leven en gelijke gezondheidsbescherming. De nota gaat niet in op het juridisch onderscheid dat de wet geluidhinder biedt bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locaties. Maatwerk is in bijzondere situaties mogelijk. Het belang om de acute woningnood op te lossen dient daarom afgewogen te worden tegen het belang van een goede gezondheidsbescherming. Het toepassen van een set maatregelen die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners (zie maatregelen onder beslispunt 2) is daarom bij tijdelijk wonen het uitgangspunt.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	Wanneer het Tracébesluit definitief wordt kan de geluidssanering al medio 2027 uitgevoerd worden.
	Juridisch gezien kan geanticipeerd worden op de geluidsanering, zodra het Tracébesluit (TB) door het Rijk is vastgesteld of een ander saneringsplan is goedgekeurd (de geluidmaatregelen worden dan namelijk ingeschreven in het geluidregister). In het project Pagelaan 1 zijn de mogelijkheden hiervan onderzocht. Uiteindelijk is – gezien de risico’s – hier niet voor gekozen, maar vervolgen we de

	bestemmingsplanprocedure pas op het moment van een onherroepelijk TB. In onze strategie voor het BEFUterrein wordt dezelfde koers aangehouden. Ook als het TB eind 2021 onherroepelijk mocht zijn, zetten we eerst in op tijdelijke woningbouw voor 10 jaar, aangezien volgens planning van RWS de geluidschermen er pas in 2027 staan en pas dan feitelijk de gezondheidsbescherming voor toekomstige bewoners ten aanzien van geluid geborgd is, terwijl met tijdelijk wonen de woonduur kan worden beperkt en in de tijdelijke situatie op kortere termijn voorziet in aanbod van 150- 250 kleine betaalbare woonunits.
Beslispunt	
2	De grond ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling te verhuren aan een nog te selecteren partij in lijn met gemeentelijke beleidsdoelen op basis van de volgende richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten: a. Bij de ontwikkeling is één van de STUW partners betrokken. b. Er worden geluidsbeperkende maatregelen toegepast die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu, met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruimte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en een beperkte woonduur. c. Het plangebied wordt nader bepaald op basis van [1] de principes groen tenzij; [2] mogelijke instabiliteit van de aanwezige kade; [3] de uit te voeren sanering. d. Er worden niet kwetsbare doelgroepen gehuisvest, maar doelgroepen die over het algemeen weerbaarder zijn voor een hogere geluidsbelasting en hier voor korte duur (ca 3 tot 5 jaar) willen wonen. e. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van herplaatsbare woonunits in verband met duurzaamheid en circulariteit. f. Realisatie van woningen die in de tijdelijke situatie sociaal en betaalbaar zijn en blijven en waarbij de locatie door de ontwikkelende/exploiterende partij na de tijdelijke gebruiksperiode van 10 jaar vrij van huur en opstallen wordt opgeleverd. g. De ontwikkeling kent een doelgroep met een lage parkeernorm en daarmee een lage verkeersaantrekkende werking om het parkeren op eigen terrein op te lossen en niet af te wenden op de openbare ruimte. h. De ontwikkeling geeft een positieve bijdrage aan de buurt door bijvoorbeeld het toevoegen van voorzieningen. i. Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op de historische Liesboschwetering en het Liesboschpark met ruimte voor ontmoeting en beweging.
Argumenten	
2.1	<u>Door een partij te selecteren die in combinatie met een STUW corporatie werkt wordt aangesloten op de prestatieafspraken met de Utrechtse corporaties en kan een beroep worden gedaan op de creativiteit van marktpartijen.</u>
	De realisatie van tijdelijke woongebouwen vraagt om creatieve oplossingen. Door een meervoudige (onderhandse) aanbesteding onder zowel corporaties als andere aanbieders in samenwerking met een corporatie krijg je een betere propositie uit de markt door concurrerende inschrijvingen op kwaliteit, financiën en innovatieve oplossingen. Hoewel er geen sprake is van gronduitgifte is, willen we aansluiten op de gedachte van de ‘Utrechtse selectieleidraad bij gronduitgifte ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen’. Hierin is gesteld dat locaties met 100% sociale huurwoningen 1 op 1 aan een STUW corporatie wordt uitgegeven. Door de verplichting aan partijen om in te schrijven samen met een STUW corporatie worden de corporaties in positie gebracht. STUW corporaties kunnen zich ook zelfstandig voor het project inschrijven.

2.2	Deze richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangpunten voor tijdelijk wonen BEFU zijn bedoeld o.a. ter (gezondheids)bescherming van bewoners bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locaties.
	Met deze richtlijnen wordt naast het belang om te voorzien in oplossingen voor de grote woningbehoefte ook gestuurd op een aanvaarbare ruimtelijk kwaliteitsniveau en gezondheidsbescherming van de bewoners in een tijdelijke woonsituatie.
Kanttekeningen/Risico's	
2.2	Er wordt gebouwd in een geluidsbelaste omgeving waar vanuit de Wet Geluidhinder (WgH) geen nadere eisen worden gesteld bij tijdelijke woonsituaties.
	Op de BEFU-locatie wordt de maximale toegestane geluidsbelasting voor de nieuwe bestemming wonen overschreden, vanwege het geluid van Rijksweg A12. Het geluidsniveau op de gevels van de woningen is daarmee zonder geluidbeperkende maatregelen langs of aan Rijksweg A12 hoger dan de gestelde gezondheid-technische normen. De Wet Geluidhinder (WgH) stelt in tijdelijke woonsituaties echter geen nadere eisen aan geluid. In de nota Volksgezondheid staat wel aangegeven, dat gezondheidsbescherming voor eenieder gelijk zal moeten zijn. Vanuit Geluid en Volksgezondheid zijn daarom ambtelijke richtlijnen voor tijdelijk of flexwonen op geluid belaste locaties opgesteld. Doel is om zo maximaal mogelijk te sturen op een aanvaardbare gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners. Door als randvoorwaarden mee te nemen, dat hier geen kwetsbare groepen gehuisvest worden, er sprake is van kortlopende huurcontracten en in de bouw gestreefd wordt naar een binnenmilieu van max. 38 Db, een goed ventilatiesysteem en een geluidluwe zijde, wordt hieraan zoveel mogelijk tegemoet gekomen.
Beslispunt	
3	De lopende Grondexploitatie "BEFU-terrein" af te sluiten en de boekwaarde ten laste van de voorziening negatieve grondexploitaties te brengen.
Argumenten	
3.1	De huidige financiële kaders van de grondexploitatie bieden onvoldoende flexibiliteit om de langere doorlooptijd van het tijdelijke programma te faciliteren.
	Het invullen van de locatie met tijdelijk wonen betekent ten opzichte van de eerdere projectopzet een scope wijziging. Het huidige grondexploitatie kader biedt onvoldoende flexibiliteit om op deze aanpassing in te spelen. Voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw financieel kader door de Raad, dient de bestaande grondexploitatie te worden afgesloten. Voor het opvangen van het geprognosticeerd negatief resultaat op de bestaande grondexploitatie is binnen de voorziening negatieve grondexploitaties financiële ruimte bestemd. Bij afsluiting van de grondexploitatie moet de boekwaarde ten laste van deze voorziening worden gebracht. Na verrekening van deze boekwaarde is de resterende financiële ruimte voor het BEFU-terrein circa 2,23 miljoen euro.
Beslispunt	
4	De nieuwe grondexploitatie "BEFU", (opgenomen in bijlage "Grondexploitatie BEFU") als nieuw financieel kader voor de locatie vast te stellen en het geprognosticeerd negatief resultaat van circa 2,22 miljoen euro te dekken ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie, voor dit plangebied resterende financiële ruimte.
Argumenten	

4.1	Hiermee wordt zowel de ontwikkeling van tijdelijk wonen als op termijn de definitieve invulling mogelijk gemaakt,
	De nieuwe grondexploitatie BEFU maakt een snelle realisatie van een tijdelijk wonen-project voor een periode van 10 jaar mogelijk. Aansluitend kan de definitieve invulling van de locatie worden gerealiseerd. Rekening houdend met de kosten en opbrengsten van de tijdelijke en definitieve invulling, is het geprognosticeerd resultaat van de nieuwe grondexploitatie negatief (2,22 miljoen op eindwaarde) en kan dit worden gedekt ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie resterende, financiële ruimte voor dit plangebied van circa 2,23 miljoen euro.
4.2	In de grondexploitatie is budget opgenomen voor de bodemsanering ten behoeve van de definitieve woonbestemming vóór ontwikkeling van de tijdelijke woonbestemming.
	Hierdoor zal de bodem al bij de tijdelijke woonbestemming aan de definitieve eisen voldoen.
Beslispunt	
5	De einddatum van de looptijd van de grondexploitatie BEFU vast te stellen op 31-12-2036 en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.
Argumenten	
5.1	Door de fasering van de grondexploitatie met 10 jaar te verruimen en de realisatie van de definitieve invulling uit te stellen wordt een tijdelijke woonfunctie mogelijk gemaakt, en kunnen tevens aanvullende opbrengsten worden gerealiseerd.
	Vanwege problemen rond de vaststelling van het TB A12 is de realisatietermijn van het noodzakelijke geluidsscherm onzeker geworden. De realisatie van een geluidsscherm ten behoeve van een definitieve invulling wordt daarom voor 2027 niet meer waarschijnlijk geacht. Met een tijdelijke woonfunctie kan de locatie in tussentijd toch nuttig worden gebruikt en kunnen de opbrengsten uit grondverhuur worden ingezet om de kosten als gevolg van de vertraging voor de grondexploitatie te dekken. De einddatum van 31-12-2036 is het moment dat naar verwachting de definitieve woningbouw is opgeleverd en alle werkzaamheden zijn afgerond.
5.2	Hiermee biedt de exploitatietermijn voldoende mogelijkheid voor een investeerder om zijn investeringen terug te verdienen.
	Om de risico's van de langere looptijd voor de grondexploitatie te beheersen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten: • De grondexploitatie is, in lijn met de vastgestelde werkwijze, doorgerekend op basis van behoedzame gekozen parameters. • Bij het ramen van de opbrengsten van de tijdelijke en definitieve invulling is ten aanzien van de te realiseren volumes behoudend gerekend, wat ruimte biedt voor planoptimalisatie. • Buiten de 10 jaarstermijn, nu 1 januari 2031, worden de opbrengsten conform de notitie van de commissie BBV, niet geïndexeerd. • Na het tijdelijk gebruik bestaat de mogelijkheid om het plan voor de definitieve invulling te actualiseren en ten behoeve van het financiële resultaat bij te sturen.

Financiën

Voor het BEFU-terrein is een grondexploitatie opgesteld, die het nieuwe financiële kader vormt voor het realiseren van de tijdelijke woonfunctie en de definitieve woningbouw. De meerkosten als gevolg van de vertraging van het definitieve plan kunnen worden gedekt uit de opbrengsten uit de (marktconforme) grondverhuur van de tijdelijke woonfunctie. De financiële gevolgen van de uitfasering passen hiermee binnen het financiële kader.

Vervolg
Na besluitvorming wordt de planvoorbereiding vervolgd.
- Op basis van de richtinggevende uitgangspunten en consultatie van de buurt worden de tendervoorwaarden uitgewerkt, ten behoeve van de meervoudige onderhandse aanbesteding voor de verhuur van de grond.
- Het bodemsaneringsplan wordt opgesteld.
- Vervolgens wordt de tender (aanbesteding) gestart en de huurovereenkomst met de geselecteerde partij gesloten.
- De geselecteerde partij werkt het initiatief uit met participatie door omwonenden.
- Daarna start de planologische procedure/omgevingsvergunning.

Participatie
De plannen voor het BEFU-terrein zijn in 2019 voor het laatst met omwonenden en betrokkenen besproken, in de vorm van het concept SPvE BEFU.
Er heeft nog geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel tot tijdelijke woningbouw.

Communicatie
De communicatie start direct nadat het college dit raadvoorstel in procedure heeft gebracht. Omwonenden worden geïnformeerd over de inhoud van het voorstel om tijdelijke woningen te realiseren en het proces dat we met omwonenden zullen doorlopen. Daarbij maken we duidelijk dat de raad het besluit neemt of er op het BEFU-terrein ruimte komt voor 150 tot 250 woonunits voor maximaal 10 jaar. Omwonenden kunnen door middel van participatie meedenken over hoe de woonunits goed in de omgeving ingepast kunnen worden.

In de tender zal de vraag worden opgenomen hoe de geselecteerde partij de buurt zal betrekken bij het uitwerken van de plannen. De Leidraad participatie is hierbij leidend. Het participatieniveau is raadplegen en gaat over de vraag aan de omwonenden wat er nodig is om de woonunits goed in de buurt in te passen, de hoe en hoeveel vraag.

Gedurende het hele proces zorgen we ervoor dat belanghebbenden goed geïnformeerd zijn, zowel digitaal als offline. We zijn helder over de redenen van de tijdelijke invulling (een definitieve invulling laat nog op zich wachten en er is een grote behoefte aan woningruimte), over het te doorlopen proces en de momenten waarop betrokkenen mee kunnen denken. Het terrein op de Pagelaan is ook een locatie waar de initiatiefnemer flexwonen wil realiseren. Het ligt dicht bij het BEFU-terrein en ook hier ligt de planvorming stil in afwachting van het Tracébesluit Ring Utrecht.

Beide trajecten hebben effect op dezelfde buurt en daarom zal er in gezamenlijkheid een zorgvuldig communicatie- en participatietraject doorlopen worden.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- GEHEIM - Grondexploitatie BEFU

Bijlagen informatief
- Raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 1e kwartaalrapportage Q4 2021

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. van der Meulen	**Datum**	19 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 63296	**Kenmerk**	9416359
E-mail	rita.van.der.meulen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 1e kwartaalrapportage Q4 2021
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u, in deze eerste kwartaalrapportage, graag over de voortgang van de opdracht aan de Taskforce om versneld tijdelijk woonruimte toe te voegen in de stad. Eerst gaan we in op de omvang van de urgente woningvraag. Vervolgens geven we per spoor inzicht in de ondernomen activiteiten en de eerste serie kansrijke locaties en panden voor het realiseren van tijdelijke woonruimte. We sluiten af met de inspanningen die we, samen met partners, gaan leveren om tijdelijk wonen gerealiseerd te krijgen. Met deze brief voldoen we aan toezegging 21/T279, d.d.24 juni 2021.

Woningnood

In Utrecht is een groot tekort aan woningen voor een brede groep woningzoekenden op de korte en middellange termijn (komende 5-10 jaar). De vraag naar sociale huurwoningen is in de periode 2014-2020 gegroeid. In onze brief van 16 juli jl. hebben we dit als volgt toegelicht.

- Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400.
- In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020 en in de regio van 6.220 naar 5.351.
- De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald en dit percentage is ieder jaar kleiner geworden. Voor gemeente Utrecht geldt: van 11% in 2014 naar 5% in 2020. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.
- Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de gemiddelde inschrijftijd bij een verhuring 10,3 jaar en in 2014 was dat 8 jaar.

Ook lukt het dit jaar niet om bijzondere en kwetsbare doelgroepen in onze stad te voorzien van voldoende passende huisvesting. Tegelijkertijd neemt de vraag toe onder andere door de oproep van het kabinet om meer huisvesting te bieden aan statushouders. Daarnaast blijkt uit recent onderzoek dat er een grotere vraag is naar passende huisvesting voor kwetsbare jongeren en jongvolwassenen

dan we tot nu toe hebben aangenomen. Hierover hebben we u geïnformeerd in de raadsbrief van 5 oktober jl.
Er ligt dus een urgente vraag van een brede groep woningzoekenden naar woningen in het sociale segment. Om de woningnood krachtig en slagvaardig aan te pakken, hebben we samen met partners in de zomer (juli 2021) een taskforce ingericht om versneld tijdelijke woonruimte toe te voegen. De taskforce richt zich op een versnelling en een verbreding van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden en kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Zij sluit daarmee aan op de afspraken die zijn gemaakt op het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning en kwetsbare groepen uit 2019.

Uitgaande van het tekort aan woonruimte voor bijzondere en kwetsbaren groepen in 2021, hebben we een analyse gemaakt naar de behoefte aan tijdelijke woonruimte voor de jaren van 2022 tot en met 2025 (zie bijlage 1). We zijn uitgegaan van de gemaakte prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente én van het beleidskader ten aanzien van het realiseren van gemengd wonen concepten. Hierbij huisvesten we bijzondere en kwetsbare doelgroepen in een mix van 70% reguliere woningzoekenden en 30% bijzondere/kwetsbare doelgroepen. Op basis van de huidige inzichten verwachten we een substantiële behoefte aan tijdelijke woonruimte in een bandbreedte van **700-1.050 woningen jaarlijks in de periode 2022-2025**.

We werken met een bandbreedte, omdat het geanalyseerde tekort een aantal onzekerheden bevat en kan fluctueren als gevolg van:

- Verwachte beleidsmaatregelen van overheden om de woningbouw en woningmarkt in het algemeen en in het bijzonder de huisvesting van aandachtsgroepen naar aanleiding van het adviesrapport ´Een thuis voor iedereen´ van de commissie Ter Haar te stimuleren.
- Toename van te huisvesten aantallen asielzoekers en statushouders. Naast de toename speelt mee dat dit een wettelijke taak betreft voor gemeenten en dat het niet-huisvesten een cumulatie in opvolgende jaren betekent.
- Voortschrijdende inzichten dat het aantal te huisvesten kwetsbare jongeren en jongvolwassenen hoger ligt dan voorheen werd aangenomen. Hiernaar is onderzoek gedaan. Uit de eerste inzichten blijkt dat dit aantal bijstelling behoeft.
- De economische conjunctuur en financiële markten.
- Het (versneld) realiseren van permanente bouw leidt tot een afnemende vraag naar tijdelijke woonruimte.

Gedurende de komende jaren volgen we de ontwikkelingen nauwgezet, zodat we tijdig en accuraat kunnen bijsturen.

Viersporenaanpak
De Taskforce is aan de slag gegaan met een viersporenaanpak:
1. locaties voor tijdelijk wonen,
2. tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijk vastgoed,
3. corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed,
4. optimalisatie corporatiebezit.

Spoor 1. Locaties voor tijdelijk wonen
Voor potentieel geschikte locaties voor tijdelijk wonen (spoor 1) zoeken we naar locaties met enige schaalgrootte (ca. 200 woonunits), die idealiter circa 10 - 15 jaar beschikbaar zijn. Om de locaties, die in beeld zijn, gerealiseerd te krijgen, zullen we inspanningen moeten leveren met het oog op de benodigde financiële dekking, (versnelde) procedures en het opbouwen van draagvlak. Tevens

moeten we zorgdragen voor haalbare ruimtelijke inpassingen. De verwachting is dat geen enkele locatie geheel optimaal zal zijn. Zo kunnen locaties huidige beleidskaders raken (bijvoorbeeld geluid en groen). Daarom vraagt elke locatie een zorgvuldige aanpak en bestuurlijke weging. Daarnaast willen we voorkomen dat een tijdelijke locatie een gebiedsontwikkeling met een permanent karakter vertraagt.

We hebben op dit moment 2 locaties aangemerkt om tijdelijk wonen mogelijk te maken. Het gaat om het BEFU-terrein en de Pagelaan 1. Deze locaties bevinden zich in de wijk Hoograven en zijn gelegen in de geluidszone van de A-12. Deze locaties zijn in een eerdere fase aangewezen voor permanente woningbouw. Herontwikkeling op deze plek is afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen, zoals deze zijn voorzien in het Tracébesluit (TB) verbreding A-27. Het Rijk heeft de saneringsplicht van het geluid A-12 gekoppeld aan het TB. Op dit moment kan geen permanente woningbouw worden gerealiseerd, omdat er een beroepsprocedure bij de Raad van State loopt tegen het (tweede) TB Ring Utrecht 2020) en de Tweede Kamer de Ring Utrecht controversieel heeft verklaard. Het realiseren van een tijdelijke woonfunctie is binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden wel mogelijk.
Op het BEFU-terrein kunnen 150-250 tijdelijke woonunits worden gerealiseerd. Wij stellen u voor om via het raadsvoorstel Tijdelijk wonen BEFU-terrein (kenmerk 9282635) in te stemmen met tijdelijke woningbouw op deze locaties. Reden dat we dit via het raadsvoorstel aan u voor leggen ligt in het gegeven dat we de lopende grondexploitatie moeten afsluiten en een nieuwe moeten openen.
Op de Pagelaan 1. wil de initiatiefnemer 300 woonunits realiseren. Wij hebben het intentiedocument Pagelaan 1 vastgesteld (Collegevoorstel Intentiedocument (IDOC) Tijdelijk Wonen Pagelaan 1, kenmerk 9422339). Hierin staat wat we gaan onderzoeken om te bepalen hoe en hoeveel tijdelijke woonunits gerealiseerd kunnen worden.
De verdere ontwikkeling van deze locaties onderzoeken we in samenhang. Het gaat om 2 locaties die dicht bij elkaar liggen met maximaal 550 woonunits. Deze opgave is van dien aard dat het van belang is om voor het hele gebied te kijken wat er totaal ruimtelijke en programmatisch haalbaar en aanvaardbaar is. De vraag hoe tijdelijke woningen goed in de buurt ingepast kunnen worden, onderzoeken we met omwonenden.
Naast deze twee locaties onderzoeken we de haalbaarheid van een aantal andere locaties voor tijdelijk wonen met een substantieel aantal wooneenheden. Deze onderzoeken bevinden zich nog in de startfase. Wij verwachten u hierover in de volgende kwartaalrapportage nader te kunnen informeren.

<u>Spoor 2. Tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijke vastgoed</u>
Van al het gemeentelijk vastgoed wat leeg staat, leeg komt, tijdelijk beschikbaar is of in afwachting is van een gebiedsontwikkeling is als eerste het pand aan de Maliebaan 59-61 geschikt bevonden voor een gemengd wonen project voor jongeren. Het gaat om een pilot van 5 jaar voor jongeren, die uitstromen uit de jeugdhulp met verblijf. In deze pilot gaan zij samenwonen met andere jongeren om een community te vormen, die elkaar helpt waar dit nodig is. De jongeren uit de jeugdhulp kunnen wennen aan het zelfstandig wonen en een netwerk opbouwen. Vanuit deze huisvesting stromen ze vervolgens door naar andere - reguliere - huisvesting. Er zijn 24 kamers beschikbaar. Meer informatie vindt u in de raadsbrief van 5 oktober jl.

<u>Spoor 3. Corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed</u>
De STUW corporaties hebben aangeboden de mogelijkheden van aanvullende verwervingen of aanhuur van beschikbaar vastgoed op de Utrechtse markt te willen onderzoeken. De Utrechtse STUW-corporaties oriënteren zich op de mogelijkheden, die de markt biedt. Dit onderzoek bevindt zich in de startfase. Het heeft nog niet geleid tot concrete verwervingen of aanhuur.

Tevens hebben we de partijen, actief binnen het Development Network Utrecht (DNU) en de kopgroep van het Stadsakkoord Wonen geïnformeerd over de woningnood binnen het sociale segment en gevraagd bij te dragen aan uitbreiding van mogelijkheden voor tijdelijk wonen.

Spoor 4. Optimalisatie corporatiebezit
Vanuit het spoor optimalisatie van het corporatiebezit krijgen twee panden in Vleuten nog dit jaar een aangepaste invulling. De Dwergbieslaan wordt benut voor een gemengd wonen concept voor jongeren in een kwetsbare positie. Er zijn 13 wooneenheden beschikbaar. De Waterbieslaan wordt benut als gezinshuis, eventueel in combinatie met ‘kangoeroe-kamers’, Time Out plekken of moeder-kind plekken. Hier zijn in totaal 20 wooneenheden beschikbaar.

Realiseren van tijdelijke woonruimte
In totaal biedt deze eerste serie locaties en panden in potentie ruimte aan circa 600 woonruimtes. De panden zullen op korte termijn in gebruik worden genomen. De locatieontwikkeling vergt meer tijd. Op basis van huidige inzichten is de verwachting dat de eerste locatie eind 2022 kan worden opgeleverd. Hierbij onderzoeken we nog de mogelijkheden om de proceduretijd te verkorten en de realisatie te versnellen. Om tot circa 700-1.050 woonruimtes per jaar te komen, zijn substantiële inspanningen nodig. Hier gaan we de komende periode met onze partners mee aan de slag.
Vanuit bij de Taskforce betrokken organisaties is een aantal overzichten met potentiële aanvullende locaties en panden aangedragen. Deze gaan we de komende periode onderzoeken op haalbaarheid. Daarnaast wordt in de gebieden en in gemeentelijk vastgoed de zoektocht naar locaties en panden voortgezet, waarbij gebruik gemaakt wordt van eerdere verkenningen. In de volgende raadsbrief (voorzien in het eerste kwartaal van 2022) wordt u over de voortgang geïnformeerd.
We gaan stapsgewijs te werk om locaties en panden te identificeren en na positieve bestuurlijke weging tot realisatie te brengen. Per locatie en per pand wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en voorzien van een dekkingsvoorstel. Soms kan financiële dekking plaatsvinden uit de grondexploitatie. In andere gevallen is aanvullende financiering nodig. We hebben een subsidieaanvraag ingediend om in aanmerking te kunnen komen voor de tweede tranche van de regeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Van de 50 miljoen is 31 miljoen euro beschikbaar voor gemeenten. Hiernaast zijn we met de regio in gesprek met BZK voor aanvullende geldstromen (versnelde realisatie opvang asielzoekers en fondsvorming tijdelijke woonruimte). Ook bereiden we richting de provincie subsidieaanvragen voor om gebruik te maken van de subsidieregelingen gericht op versnelling woningbouw en versnelling flexwonen. Hiernaast verkennen we aanvullende mogelijkheden voor de dekking van realisatie en exploitatie van tijdelijke woonruimte.
Voor de realisatie van locaties voor tijdelijk wonen wordt binnen de gemeente een expertiseteam ingericht. Voorbereidingen voor de inrichting van dit team worden getroffen. Het expertiseteam werkt voor de hele stad en bevat naast financiële en juridische expertise, ook specifieke deskundigheid over flexwonen en vastgoed. Voor het inpassen van de tijdelijke woningen in de omgeving maakt ze gebruik van de expertise en inzichten van de al aanwezige deskundigheid in het gebied. Dit team – dat in opdracht werkt van de ruimtelijke regisseurs - komt naast de bestaande gebiedsorganisatie te staan om lopende ontwikkelingen in de gebieden door te kunnen laten gaan.
Ook wordt gewerkt aan een communicatie- en participatiestrategie. Bij de participatiestrategie staat de vraag centraal: op welke wijze kan tijdelijk wonen op de betreffende locatie mogelijk gemaakt worden?

Meerjarige intentieovereenkomst
Het realiseren in hoog tempo van tijdelijke woonruimte vergt grote inspanningen van de gemeente en van diverse partners.

Bij het realiseren van tijdelijk woonruimte gaat het zowel om het identificeren van locaties, het realiseren en financieren e/o bekostigen van tijdelijke woonruimte, het exploiteren van tijdelijke woonruimte, het zorgvuldig toedelen van de tijdelijke woonruimte aan een mix van diverse doelgroepen, het beheren van de locaties als het te zijner tijd weer zorgvuldig afronden van de tijdelijke woonruimte. Bij deze processen vervullen de corporaties een sleutelrol.
Het realiseren en exploiteren van tijdelijke woonruimte vergt een hoge processnelheid en adequate afstemming. Dit is alleen mogelijk indien gemeente en partners naadloos met elkaar samenwerken en zich hieraan committeren. Gezien de hoge urgentie en de noodzaak tot versnelling willen we dit commitment vastleggen in een meerjarige intentieovereenkomst. Deze meerjarige intentieovereenkomst is een verdieping op de gemaakte afspraken in het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning en kwetsbare groepen (2019).

Informatievoorziening
Gezien het maatschappelijk belang van tijdelijke woonruimte voor de samenleving van Utrecht rapporteren we de gemeenteraad periodiek over de voortgang. Wij hebben ons voorgenomen om u een keer per kwartaal te informeren over:

- de stand van zaken met betrekking tot de sporen 1. locaties voor tijdelijk wonen, 2. gemeentelijk vastgoed tijdelijk bewoonbaar maken, 3. corporaties te faciliteren bij het verwerven van vastgoed en 4. samen met corporaties mogelijkheden te onderzoeken om het gebruik van hun bezit te optimaliseren. Het gaat dan om locaties en panden die in onderzoek zijn en potentiële nieuwe locaties en panden,
- eventuele voortschrijdende inzichten met betrekking tot raming van aantal benodigde tijdelijke woningen,
- actuele ontwikkelingen met betrekking tot de taskforce.

De tweede kwartaalrapportage kunt u tegemoetzien in het eerste kwartaal (Q1) van 2022.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage 1. Onderbouwing tekort woningen 2022 t/m 2025

Uitkomst: voor het tekort aan woningen in de periode 2022-2025 rekenen we met een bandbreedte van 700-1.050 woningen per jaar.

Onderbouwing
Deze onderbouwing is gebaseerd op de huidige aangescherpte inzichten voor de jaren 2021 tot en met 2025. Uitgangspunt zijn de meerjarige afspraken die zijn gemaakt in het plan van aanpak Huisvesting bijzondere en kwetsbare doelgroepen (2019). Uitgegaan wordt van dezelfde gegevens per jaar.

Omschrijving	Contingentwoningen. uitstroom uit MOBW-instellingen	Citydeal plus uitstroom uit corporatiehotel	Taakstelling statushouders [1]	Urgenten	
Aantal woningen	385 en 50 kamers/studio's	40	423	200	Totaal: 1.098 **Afgerond 1.000**

PROGNOSE aanbod sociale woningen per jaar			
Omschrijving	Verhuringen vanuit doorstroming bestaande woningvoorraad	Verwachte opleveringen sociale voorrraad corporaties (*1)	
Aantal	1.930	777	Totaal: 2.707 **Afgerond: 2.700**

Uitgaande van de verdeling van beschikbare wooneenheden van 70% voor reguliere woningzoekenden en 30% voor kwetsbare doelgroepen, kunnen er afgerond 800 (2.700*0,3) verhuringen per jaar aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen plaatsvinden. Dat leidt tot een tekort aan **200** woningen per jaar - en 1.000 voor de periode 2021-2025 - voor deze doelgroepen. Vanuit de praktijkervaring met gemengd wonen en een goede mix van bewoners in Utrecht is bekend dat 30% kwetsbare/bijzondere doelgroepen en 70% reguliere woningzoekenden/starters/spoedzoekers een goede verhouding is voor menging en effectieve woonconcepten. Dat maakt dat we komen tot een totaal geschat tekort van **3.333** (5 jaar x *200 woningen/wooneenheden x *100%/30%) woningen/wooneenheden in de periode 2021-2025.

Met betrekking tot deze schatting is een aantal onzekerheden:
Het tekort kan jaarlijks oplopen:

- wanneer het aantal statushouders de komende jaren toeneemt;
- wanneer de taakstelling voor statushouders in enig jaar niet wordt gerealiseerd, betekent dit dat niet-gerealiseerde deel van de taakstelling het daarop volgende jaar meetelt en tot een inhaalslag moet leiden;
- omdat er sprake is van een onderschatting van het aantal kwetsbare jongeren en jongvolwassenen. Recent onderzoek van Companen (oktober 2021) geeft inzicht in de vraag

[1] De taakstelling 2021 is als basis genomen

van jongeren en jongvolwassenen. Met corporaties en zorgaanbieders wordt besproken hoe we aan de vraag tegemoet kunnen komen.
- door de verwachting, gezien de druk op de woningmarkt, dat het aantal doorstromingen afneemt.

Het tekort kan jaarlijks variëren als gevolg van:
- versneld of vertraagd realiseren van permanente locaties;
- beleidsmaatregelen van het Rijk;
- economische conjunctuur en ontwikkeling op de financiële markten.

Naarmate we verder in de tijd gaan, neemt de onzekerheid van de realisatie toe, door bijvoorbeeld vertraging in het planproces. Op basis van bovenstaande onzekerheden ligt het voor de hand te rekenen met een totale bandbreedte van 3.000-4.500 woningen in de periode 2021-2025. Per jaar is dat een bandbreedte van 600-900 woningen voor de jaren 2021, 2022, 2023, 2024 en 2025. Aangezien 2021 bijna is verstreken, ligt het voor de hand een bandbreedte te bepalen voor 4 jaar in plaats van 5 jaar, en daarmee voor de periode 2022-2025. Uitgaande van bovenstaande berekeningen doen we dit als volgt:

- We gaan uit van de totale bandbreedte 3.000-4.500 woningen.
- In 2021 komen er geen 777 (= jaarlijkse gemiddelde oplevering van woningen in de kernvoorraad cf. de prestatieafspraken met de Utrechtse corporaties) maar 240 nieuwe woningen in de kernvoorraad bij.
- Deze woningen trekken we van de bandbreedte af, omdat de opgave daarmee gedeeltelijk wordt ingevuld.
- De bandbreedte voor de komende 4 jaar bedraagt dan 2.760 – 4.260 woningen.
- Per jaar is dat een opgave van 690-1.065 woningen.
- Op basis van deze aanscherping, rekenen we voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025 met een (afgeronde) bandbreedte van 700-1.050 woningen per jaar.

(*1) Toelichting aanbod: verwachte oplevering sociale huurwoningen (kernvoorraad) STUW-corporaties 2021 t/m 2025

	Totaal oplevering 2021-2025
Zelfstandige woningen in definitiefase of verder	3.822
Zelfstandige woningen in (pré-)initiatieffase	1.457
Totaal zelfstandig	**5.279**
Onzelfstandige woningen in definitiefase of verder	61
Onzelfstandige woningen in (pré-)initiatieffase	325
Totaal onzelfstandig	**386**

Bron: Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties 2021-2025

Voor een berekening van het aanbod wordt veiligheidshalve uitgegaan van het aantal zelfstandige en onzelfstandige woningen in de definitiefase. Voor de periode 2021-2025 komt dat neer op in totaal 3.883 (3.822+61) woningen. Per jaar zijn dat 777 woningen.

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief Pagelaan1, tijdelijke woningen

Initiatiefnemer(s):Janssen de Jong Projectontwikkeling BV & Keetwoning BV

11 november 2021

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel 0. Achtergrond 2

Deel I. Het initiatief 2

a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer 2

b. Omschrijving van het plangebied 5

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief 6

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase 10

Deel II. Proces 11

e. Te doorlopen proces 11

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie 12

g. Planning 12

Deel III. Financiële afspraken 13

h. Plankosten 13

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen 13

Deel 0. Achtergrond

Op de locatie Pagelaan 1 in de wijk Hoograven Zuid staat een voormalig schoolgebouw al langere tijd leeg. Het vastgoed is in eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie aan te kopen en vervolgens te ontwikkelen.
De ontwikkelaar is voornemens het huidige schoolgebouw te slopen voor de realisatie van 120 tot 160 woningen. In juni 2017 heeft het college van B&W hiervoor het startdocument Pagelaan 1 vastgesteld. In mei 2019 is vervolgens de bouwenvelop Pagelaan 1 in B&W vastgesteld en is de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar ondertekend. Vervolgens is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan.
Op het moment dat het bestemmingsplan Pagelaan 1 in juli 2019 ter inzage zou worden gelegd, kwam het bericht door dat het Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2018) vernietigd was. De bestemmingsplanprocedure is daarom aangehouden, aangezien deze rekening houdt met de geluidsanering die in het TB is meegenomen. Inmiddels heeft het Rijk november 2020 een (tweede) Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2020) genomen.
Tegen dit besluit is wederom beroep aangetekend bij de Raad van State (RvS).

Een onherroepelijk TB vindt de gemeente noodzakelijk voor de permanente woningbouw, omdat daarmee de investering en planning verzekerd is van een nieuw geluidscherm en stil asfalt, waarmee er een geschikte woonomgeving op de locatie ontstaat. Zonder de geluidreducerende maatregelen, is permanente woningbouw aan de Pagelaan 1 juridisch niet mogelijk binnen het gestelde in de Wet geluidhinder.
Vanwege de huidige woningcrisis hebben de gemeente en de ontwikkelaar gekeken naar mogelijkheden voor een tijdelijke invulling met wonen (max. 10 jaar) om aan de hoge woningnood een oplossing te bieden. De Wet geluidhinder is namelijk niet van toepassing indien tijdelijk (termijn max. 10 jaar) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

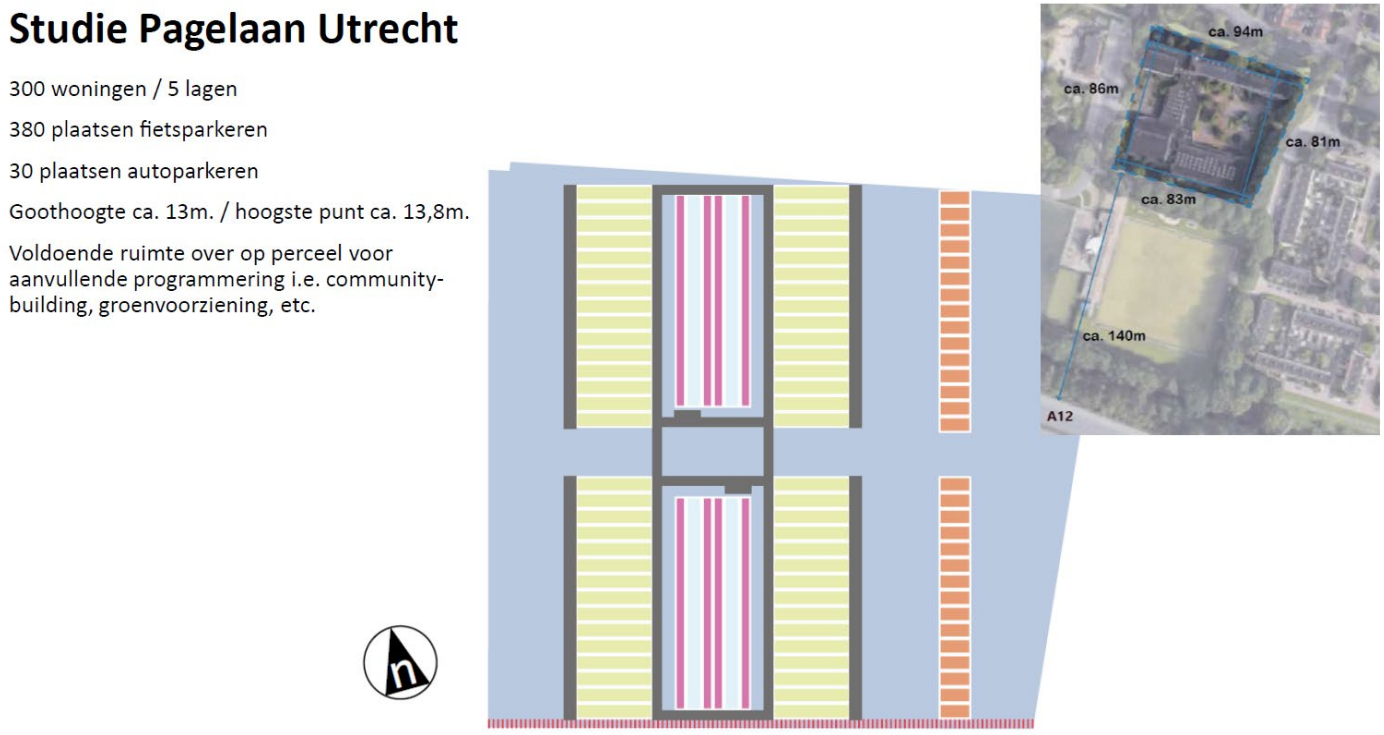
Wie
Initiatiefnemers zijn Jansen de Jong Projectontwikkeling BV (JJPO) en Keetwoning BV. JJPO is toekomstig eigenaar van de locatie Pagelaan 1 en ontwikkelaar van het nieuwbouwplan ter vervanging van het voormalige MBO college. Doordat het benodigde tracé-besluit nog niet rond is gekomen, is de beoogde nieuwbouw voorlopig niet haalbaar en heeft JJPO gezocht naar een alternatieve tijdelijke invulling.

Keetwoning BV is een bedrijf, opgericht in 2006, ten behoeve van de bouw en verhuur van 1.300 tijdelijke woningen aan, met name, studenten in Amsterdam en Diemen. Deze woningen zijn van 2006 tot en met 2019 verhuurd door De Key.

Wat
Het initiatief betreft het plaatsen en tijdelijke verhuren van 300 zelfstandige woonunits die eerder in Amsterdam hebben gestaan. Dit voor minimaal 5 en maximale duur van 10 jaar. De termijn wordt bepaald door het moment waarop er het tracébesluit onherroepelijk is.

Per woning kan één persoon zelfstandig, of een stel samenwonen. De woningen zijn niet geschikt voor woningdelers. Ook voor gezinnen zijn de woningen niet geschikt. Daarentegen zijn de woningen uitermate geschikt voor jongeren (studenten en schoolverlaters). Ook kan ruimte worden geboden aan spoedzoekers en kwetsbare en bijzondere doelgroepen (mits alleenstaand of samenwonend). De huurprijzen van de woonunits vallen in het sociale segment.
De initiatiefnemer gaat bij zijn initiatief vooralsnog uit van realisatie van circa 30 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met dit voorstel wil initiatiefnemer aansluiten op 1 van de sporen van de Taskforce van de gemeente die ziet op versneld tijdelijke woonruimte toevoegen: het realiseren van locaties voor flexwonen en hiermee de woningvoorraad tussen 2021 en 2031 in Utrecht vergroten. Daarnaast maakt het een einde aan het leegstaande en verloederde schoolgebouw en -terrein wat zal het leiden tot een betere leefbaarheid van de buurt.
Afbeelding 1: Studie inrichting plangebied

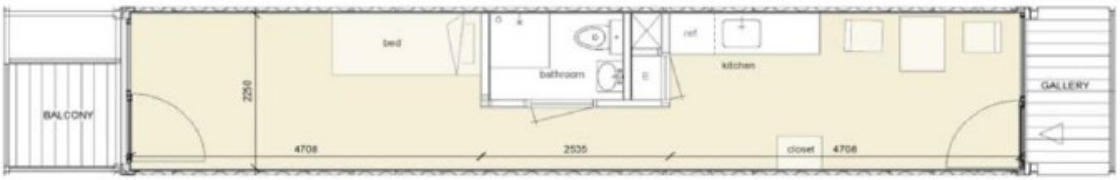


Afbeelding 2: woonconcept

De Woning

- Zelfstandige woning
- Studio circa 27m2 gbo
- Woonkeuken (excl. koelkast en kookplaat)
- Slaap/Leef zone
- Badkamer
- Buitenruimte: Balkon





PLATTEGROND

Initiatiefnemer geeft aan dat al op andere locaties tijdelijk wonen is gerealiseerd met deze tijdelijke woonunits (o.a. Amsterdam, Groningen en Vlaardingen). De tijdelijke woonunits zijn voorradig, en kunnen daardoor zeer snel gerealiseerd worden. Ook zijn ze in tegenstelling tot veel andere tijdelijke woningproducten, exploitabel voor een relatief korte looptijd (5-10 jaar), omdat de woonunits al eerder gebruikt zijn.
Qua bouwbesluit geldt dat het bouwwerk zal voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken.
De initiatiefnemer geeft aan dat de geluidbelasting op de woningen hoog is. Dat is ten slotte ook de reden dat permanente woningbouw niet mogelijk is. Initiatiefnemer zal een geluidsonderzoek laten uitvoeren, maar geeft op voorhand aan dat zij niet verwachten voor alle woningen te kunnen voldoen aan de ambtelijke streefwaarde van maximaal 33 – 38db voor het binnenmilieu.
Onderdeel van het initiatief is dat er aandacht is voor het (sociaal) beheer van de locatie. Initiatiefnemer heeft hiervoor de partij Gapph als beoogde partij betrokken.

Waarom

Aangezien de permanente ontwikkeling vanwege het ingestelde beroep op het TB langer op zich laat wachten, zien de initiatiefnemers een kans om gelet op de hoge woningnood in Nederland in het algemeen en in Utrecht in het bijzonder en de tijdelijke woonunits die momenteel beschikbaar zijn hier te plaatsen. Deze woonunits deden tot voor kort nog dienst als tijdelijke huisvesting in Amsterdam. Met oog op dit laatste punt beargumenteert Initiatiefnemer dat realisatie van de tijdelijke woonunits gezien kan worden als herbouw van een bestaand en vergund project op een andere locatie. Het initiatief sluit bovendien aan op de reeds eerder gemaakte keuze door B&W dat de locatie aan de Pagelaan mag verkleuren naar wonen. Daarnaast is bij de Gemeente Utrecht recent de Taskforce Versnelling woningbouw opgericht. Dit initiatief is daarmee een mogelijkheid om een positieve bijdrage aan het oplossen van de woningnood in Utrecht te leveren.

b. Omschrijving van het plangebied

Op de locatie Pagelaan 1 te Utrecht staat een voormalig schoolgebouw. Het adres is gelegen in de wijk Zuid, buurt Nieuw Hoograven-zuid. De grond en het schoolgebouw zijn eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht.
De kadastrale oppervlakte bedraagt 7766m2 en het gebruiksoppervlak is 3757m2. Op dit moment wordt het gebouw niet gebruikt. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie te herontwikkelen en heeft met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. Er zijn afspraken tussen de Stichting en Janssen de Jong Projectontwikkeling BV dat de grond in eigendom wordt genomen wanneer het voorliggende plan voor tijdelijke woningbouw tot uitvoering wordt gebracht.

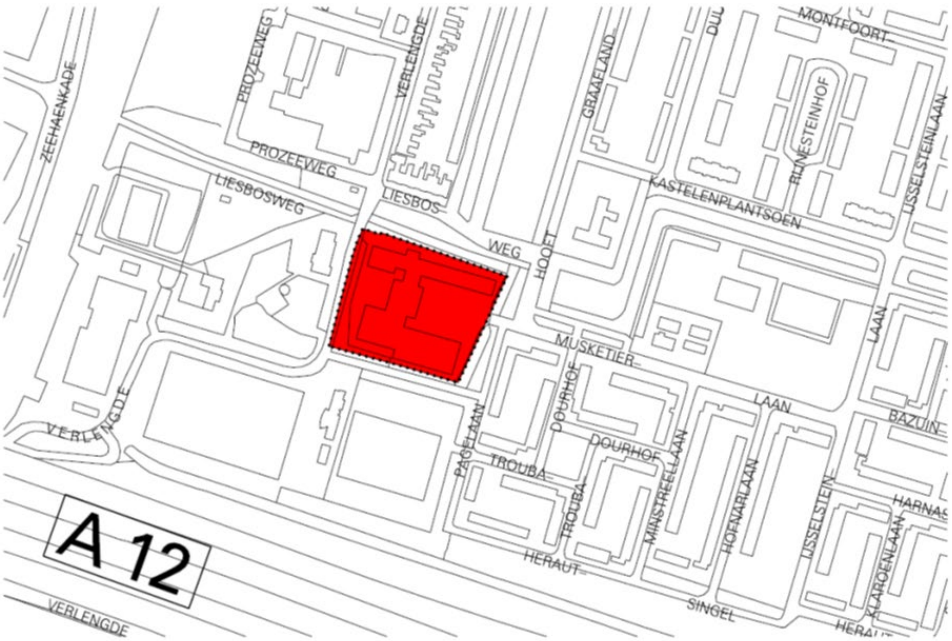
Het plangebied is in het noorden begrensd door het water de Wetering langs de Liesbosweg. In het oosten is het plangebied begrensd door de Pagelaan en in het zuiden en westen is de Verlengde Hoogravenseweg de grens. Ten westen ligt het Liesboschpark met een speeltuin De Kameleon en ten zuiden is de Hoogravense Korfbalclub.

De locatie ligt midden in een groenzone die in oost-westrichting door de wijk loopt. De kavel wordt omzoomd door bomen. Het voormalige schoolgebouw ligt tussen twee woonbuurten in en heeft een eigen vorm van twee langgerekte volumes die gekoppeld zijn. Aan weerszijden van dit koppelstuk bevindt zich een schoolplein.

In de directe omgeving van het project (ca. 150 meter hemelsbreed) ligt de gemeentelijke projectlocatie ‘BEFUterrein’. Het BEFUterrein ligt net als Pagelaan 1 in de geluidsbelaste omgeving van de A12. Ook op het Befu-terrein is de voorziene permanente woningbouw niet mogelijk en wordt een tijdelijke woningbouwinvulling onderzocht.

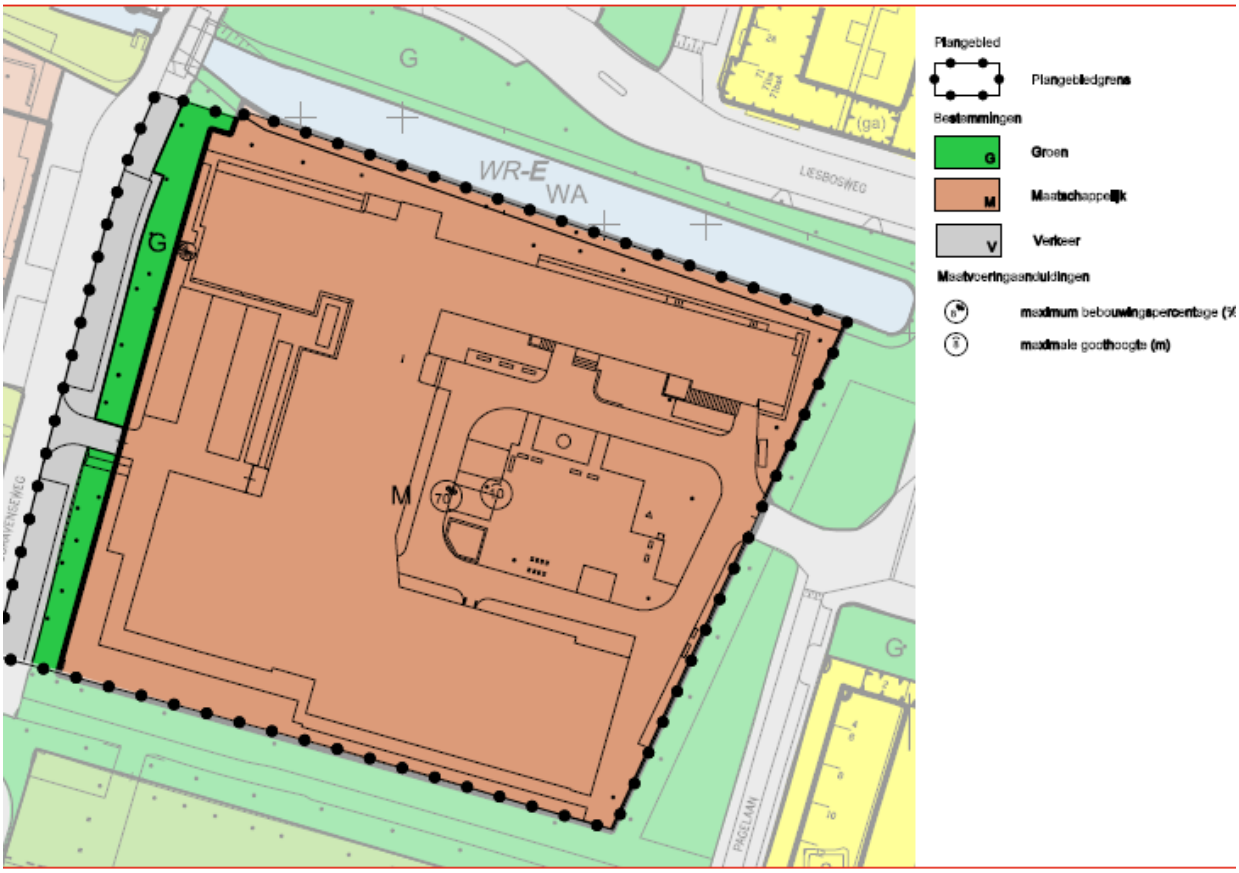
Afbeelding 3: ligging plangebied

Afbeelding: Ligging plangebied



Planologie
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg’, vastgesteld 25-10-2012. Voor het plangebied geldt grotendeels de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Het bouwvlak komt overeen met de grenzen voor de bestemming Maatschappelijk, en er geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. De maximum goothoogte is 10 meter.
Aan de westkant van het plangebied is een strook bestemd voor de enkelbestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer-verblijfsgebied’.

Afbeelding 4: bestemmingsplan



c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema’s kunnen o.m. zijn: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed. Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.

Volksgezondheid (o.a. geluid)
Op basis van het voorgestelde plan voor tijdelijk wonen op de Pagelaan 1 is de geluidsbelasting van de gevels getoetst (zie bijlage notitie Pagelaan 1 Tijdelijk wonen en geluid d.d. 30-9-2021).

Hierbij is uitgegaan van twee rijen van woonunits. Deze woonunits hebben een geluidscherm aan de zuidzijde, waardoor er een geluidsluwe binnenruimte ontstaat.
De units hebben een hoge geluidsbelasting, met name aan de zijde van de A12 (60-63 dB).

Ondanks dat er op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) - en vanaf 2022 de Omgevingswet (Ow) - geen harde wettelijke geluidsnormen gelden voor woongebouwen die gerealiseerd worden als (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan/ omgevingsplan voor de duur van max. 10 jaar, wordt door gemeente in het belang van de gezondheidsbescherming toch ingezet op de realisatie van een set mitigerende maatregelen op geluid belaste locaties.

In de Nota Volksgezondheid is de ambitie aangegeven om in Utrecht iedereen gelijke kansen te bieden op gezond stedelijk leven en gelijke gezondheidsbescherming. De nota gaat niet in op het juridisch onderscheid dat de wet geluidhinder biedt bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locates. Maatwerk is in bijzondere situaties mogelijk.
Het belang om de acute woningnood op te lossen dient daarom afgewogen te worden tegen het belang van een goede gezondheidsbescherming. Het toepassen van een set maatregelen die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners is daarom bij tijdelijk wonen het uitgangspunt. Deze mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt in een ambtelijk 'Receptenboek'. Het gaat om de volgende maatregelen die in dit verband onderzocht moeten worden:

- Ventilatie dat minimaal voldoet ten aanzien van ventilatiegeluid en luchtverversing uit het Bouwbesluit.
- Een geluidsluwe zijde.
- Slaapkamer aan de geluidsluwe zijde.
- Een geluidsluwe buitenruimte.
- Een woonduur van bij voorkeur maximaal 5 jaar.

Het gepresenteerde plan van de ontwikkelaar lijkt vooralsnog aan de tenminste twee gevraagde van bovenstaande maatregelen te kunnen voldoen.
Een punt van aandacht is de geluidsbelasting van het binnenmilieu. De voorkeurswaarde vanuit het "receptenboek" van de gemeente ligt tussen de 33 dB en de 38 dB.
De ontwikkelaar geeft aan dat zij op basis van het ingediende initiatief niet verwacht aan deze binnenwaarde te kunnen voldoen, maar is bereid in de volgende fase te onderzoeken wat er in dit verband extra mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente vraagt in de volgende fase (onderzoeksvragen) de ontwikkelaar om aan te tonen welke maatregelen zij hebben onderzocht om de geluidsbelasting in de woonunits zoveel mogelijk te beperken.

<u>Programma (Wonen)</u>
Het plan om 300 woonunits op de locatie Pagelaan 1 te plaatsen voor maximaal 10 jaar is kansrijk om woningen toe te voegen in Utrecht. Het is van belang dat er een duidelijk profiel komt van de doelgroepen die op deze locatie worden gehuisvest. Naast het voorliggende plan om studenten- en /jongeren huisvesting te bieden, wil gemeente dat 30% van de woningen beschikbaar komen voor bijzondere doelgroepen. Zo kan gedacht worden aan statushouders, urgente woningzoekers (vanwege bijvoorbeeld een scheiding) etc. Binnen deze bijzondere doelgroepen dient wel rekening gehouden te worden dat dit vanwege de

geluidsbelasting een prikkelgevoelige locatie is. Kwetsbare prikkelgevoelige mensen kunnen hier niet gehuisvest worden.
Initiatiefnemer geeft aan sociaal beheer te organiseren op de locatie. Dat wordt als wenselijk gezien. Voor de voorgestelde doelgroepen is het namelijk van belang dat er sociaal beheer op de locatie aanwezig is, waar zij met hulpvragen naar toe kunnen. Het beheer zorgt tevens voor een veilige omgeving en zorgt ervoor dat overlast voor de buurt beperkt blijft. Het sociale beheer kan ook als brugfunctie dienen naar de omwonenden van de Pagelaan 1.
Aandachtspunt bij de voorgestelde tijdelijke woonunits is de kwaliteit van de woning zelf. De woonunits zijn verouderd (2006) en we adviseren de ontwikkelaar dan ook om niet alleen het interieur te vernieuwen maar ook te denken aan verbetering van het binnenklimaat (verwarming/ verkoeling), het geluidsniveau en de uitstraling van de gevels.
Er wordt uitgegaan dat de woningen in de sociale huur categorie worden verhuurd, waarbij het wenselijk is dat voor tenminste 50% van de units het aanvragen van bijvoorbeeld een huurtoeslag voor alle leeftijden mogelijk is (onder de eerste aftoppingsgrens, €442,46 in 2021).

Naast wonen is het belangrijk dat er ook gekeken wordt naar het aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld in de plint), die niet alleen dienen voor de bewoners van de locatie zelf, maar ook gebruikswaarde hebben voor de omwonenden wat de onderlinge cohesie bevordert. Daarnaast kan ook gedacht worden aan voorzieningen op eigen terrein of eventueel in de openbare ruimte, zoals een sportveldje of bijvoorbeeld een klimwand.
Dit moet worden onderzocht in relatie tot de andere ontwikkeling voor tijdelijk wonen op het BEFUterrein dat dicht bij de Pagelaan 1 ligt.

Mobiliteit

Het voorliggende plan voor de tijdelijke woonunits is getoetst op de parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen die het project gaat genereren.
Pagelaan 1 ligt in het B- gebied voor parkeren. In het B- gebied gelden de volgende parkeernormen:

Studentenwoningen:	0,1 parkeerplaats per woning
Woningen tot 55 m2:	0,43 parkeerplaatsen per woning

Het gepresenteerde plan met 30 parkeerplaatsen is gebaseerd op een programma met 100% studentenwoningen en voldoet niet als uitgegaan wordt van 300 woonunits waarvan 30% woningen voor bijzondere doelgroepen en de overige woningen voor studenten.
Er moeten voldoende parkeermogelijkheden worden aangeboden op eigen terrein of er moet gekeken worden naar compensatiemogelijkheden zoals deelmobiliteit of andere alternatieve mobiliteitsvormen. Initiatiefnemer zal in de volgende fase in onderling overleg met gemeente en in het participatietraject met de buurt onderzoeken wat de optimale mix van het aantal woningen en de doelgroepen en de bijpassende mobiliteit en daarmee de definitieve parkeeropgave is. In ruimtelijk opzicht is het streven om een zo beperkt mogelijk aantal parkeerplaatsen te realiseren om zodoende veel ruimte voor groen, buitenruimte en gezamenlijke voorzieningen te kunnen creëren.

Het initiatief zal naar verwachting t.o.v. het definitieve woningbouwplan niet tot extra verkeersbewegingen leiden en dat is gunstig In het definitieve woningbouwplan met de 120-160 woningen (conform bouwenvelop Pagelaan 2019) is uitgegaan van 735 verkeersbewegingen. Voor het initiatief met de 300 kleine units in het

sociale/betaalbare segment is de verwachting dat uit het uit te voeren verkeersonderzoek zal blijken dat het aantal verkeersbewegingen lager zal zijn.

Ruimtelijk/Stedenbouw

Voor de definitieve woningbouwontwikkeling is een Bouwenvelop vastgesteld. Deze is niet één op één voor de tijdelijke woningbouw te gebruiken maar getracht moet worden zo veel mogelijk hierop aan te sluiten.

- Het gebouw manifesteert zich als één geheel, gelegen in het groen.
- De bouwmassa bestaat uit één, eenduidig volume.
- De maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van het plangebied is zes bouwlagen, de maximale bouwhoogte aan de oost en westzijde is vijf bouwlagen en aan de (eventuele) noordzijde is de maximale bouwhoogte vier bouwlagen.
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

De auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de Pagelaan. Het voorliggende plan lijkt grotendeels aan deze randvoorwaarden te (kunnen) voldoen. Verder is het noodzakelijk deze ontwikkeling in samenhang met de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling bij BEFU uit te werken om te kunnen bepalen wat in totaal ruimtelijk en programmatisch haalbaar en aanvaardbaar is.

Duurzame verstedelijking

De gemeente juicht hergebruik toe, op dat onderdeel is het voorliggende plan wenselijk. Kanttekening in dit geval is dat de woonunits van 2006 zijn en dit gevolgen kan hebben voor de beoogde woonkwaliteit in het kader van 'duurzame verstedelijking'.
Er ontbreekt in het voorstel met de tijdelijke woonunits nog informatie over verwarming en koeling van de units.
Het is onwenselijk dat dit initiatief wordt aangesloten op het gasnet. Tegelijk beseft gemeente dat een alternatief ingewikkeld c.q. relatief duur kan zijn voor een tijdelijke ontwikkeling. Er zal moeten worden onderzocht in hoeverre een alternatief op gas mogelijk en reëel is. Hierbij dient met de mogelijkheid rekening te worden gehouden al vooruit te lopen op de voorziening die straks ten behoeve van de definitieve woningbouw gerealiseerd moet worden. Ook ten aanzien van de keuze voor de energievoorziening zal het belang om de acute woningnood op te lossen bij deze afweging worden betrokken.

Groen en klimaatadaptatie

Uit de presentatie van het plan met de woonunits is af te leiden dat er nagedacht is over de plaatsing van de woonunits en het behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Dat is positief. Het is belangrijk dat met name het groen aan de noordzijde en oostzijde zoveel mogelijk behouden blijft. Dit kan ook bijdragen aan het opvangen van regenwater op eigen terrein (zoals het gemeentelijk beleid voorschrijft).

De ontwikkelaar dient rekening te houden met de resultaten uit de ecologische Quickscan uit 2018. Voor de sloop van het gebouw is al ontheffing verleend als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. Hierin is bepaald dat de ontwikkelaar een aantal mitigerende en compenserende maatregelen moet treffen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis.

Omgeving en veiligheid

Het voorliggende plan biedt een kans om de leefbaarheid van en rondom het leegstaande en verloederde schoolgebouw en -terrein te verbeteren. Bij de uitwerking dient aandacht te worden besteed aan de sociale veiligheid. Zowel in de (openbare) ruimte als bij de wijze van (sociaal) beheer bij de bewoning.

Erfgoed

De school heeft geen monumentenstatus, maar het is de wens om de school voor de sloop historisch in kaart te brengen. Dit naar aanleiding van een verzoek aan gemeenteraadsleden door De Graad Bouwhistorie. Deze onafhankelijk onderzoekspartij verzoekt om de cultuurhistorische waarde van het gebouw te erkennen en vast te leggen. Hierbij is het van belang dat initiatiefnemer en eigenaar medewerking verlenen om voorafgaand aan de sloop een schouw te laten plaatsvinden zodat de school gedocumenteerd kan worden.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Volksgezondheid/Geluid

- Welke maatregelen worden genomen om de leefomgeving zo in te richten dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen zoals als ambitie staat aangegeven in de nota Volksgezondheid.
- Wat wordt de binnenwaarde van de geluidsbelasting (te onderzoeken middels een akoestisch geluidmodel).
- Welke set geluidsbeperkende maatregelen kunnen worden toegepast aan de wooneenheden die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu (streefwaarde 38dB), met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruimte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en door rekening te houden met een beperkte woonduur.
- Onderzoeken op welke wijze tot de streefwaarden kan worden gekomen en welke afwegingen hierbij een rol spelen.

.

Programma/Wonen

- Onderzocht moet worden hoe en onder welke condities de gemeentelijke wens kan worden gerealiseerd dat gedurende de gehele looptijd ca. 30% van de woningen gereserveerd zijn voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hoe kunnen de woningen geschikt worden gemaakt voor de doelgroepen die de gemeente voor deze locatie geschikt acht. Welke voorwaarden moeten worden gesteld aan de doelgroepen, bijvoorbeeld door een maximum te stellen aan het aantal te verhuren units aan bijzondere doelgroepen om de leefbaarheid binnen het project en/of de acceptatie in de buurt te borgen.
- Hoe kan de gewenste woonduur/verhuurtermijn (maximaal 5 jaar) worden gewaarborgd.
- Is het mogelijk om 50% onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren. Wat is daarvoor nodig.
- Hoe kan worden samengewerkt met corporaties.
- Onderzocht moet worden welke voorzieningen te realiseren zijn in de plint, die qua gebruik meerwaarde hebben voor de huurders en de bewoners in de omgeving.
- Onderzocht moet worden hoe de woningaantallen van deze en naastgelegen BEFU locatie passen in de omgeving zonder de omgeving teveel onder druk te zetten.
- Onderzocht moet worden welke combinatie van voorzieningen mogelijk zijn in samenhang met voorzieningen bij de tijdelijke woonunits op het BEFU terrein, waarbij ook de inbreng uit de participatie meegenomen.
- Hoe kan de beoogde kwaliteit van de woonunits worden opgewaardeerd?

Mobiliteit

- Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel auto als fiets opgelost bij gebruik van de Parkeernorm
- Hoe kan Deelmobiliteit worden ingezet om aan de Parkeernorm te voldoen.

- Het in kaart brengen van de verkeerskundige situatie middels een verkeersonderzoek met onder andere de verwachte verkeersbewegingen op de Hooft Graaflandstraat (ook in combinatie met de ontwikkeling van BEFU terrein) en mitigerende maatregelen die eventueel nodig zijn.

Duurzame verstedelijking
- Hoe kan de verwarming en koeling voor de woonunits op een aanvaarbare wijze worden geregeld.
- Kan er voor de energie/warmte voorziening al in een duurzame oplossing met het oog op de definitieve situatie worden voorzien.

Stedenbouw & landschap
- Hoe wordt het project zorgvuldig ingepast; rekening houdend met de hiervoor vermelde ambities. Wat wordt de maximale bouwhoogte en hoe wordt het volume verdeeld over de kavel.

Groen en klimaatadaptatie
- Hoe kan zoveel mogelijk regenwater op eigen terrein worden vastgehouden.
- Hoe kan de buitenruimte zo groen mogelijk worden ontworpen met toepassing van het ontwerpprincipe 'Groen, Tenzij' en hoe is de groene buitenruimte functioneel in te zetten.
- Welke ecologische onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd

Planologie
- De keuze voor de te volgen planologische procedure moet in de volgende fase nader worden afgewogen.

Bouwrijp maken
- Welke ingrepen zijn nodig om het project te voorzien van benodigde nuts aansluitingen.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 0 procedure voorgesteld. Ten eerste omdat er vanuit de uitgebreidere UPP2-procedure voor de permanente woningbouw al veel informatie en kennis over de locatie aanwezig is. Ten tweede vanwege de snelheid die gevraagd wordt in het kader van de woningnood (zoals blijkt uit de Taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen).

Na vaststelling van dit IDOC door het college worden in de definitiefase de onderzoeksvragen uit het IDOC beantwoord. Daarvoor wordt in samenspraak met de gemeente en met behulp van een participatietraject nadere uitwerking gegeven aan o.a. de optimale mix van het aantallen woningen, aanvaardbare kwaliteit van opstallen en inrichting, de doelgroepen en de bijpassende mobiliteit ook in relatie tot het naast gelegen BEFUterrein.
Op basis van de resultaten van de onderzoeksvragen zal uiteindelijk de afweging worden gemaakt hoe tijdelijke woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze integrale afweging wordt met een advies van de ruimtelijk regisseur aan het college voorgelegd. Dit vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing bij de planologische procedure voor (tijdelijk) afwijken van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer en de gemeente dienen nog nader over een te komen welke WABO/omgevingsvergunningsprocedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingplan zal worden toegepast.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Direct na vaststelling van het intentiedocument wordt in nauwe samenwerking met de gemeente het participatie- en communicatietraject met omwonenden en andere stakeholders gestart. De initiatiefnemer is verantwoordelijk en de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en communicatie. Zij doet dit steeds in afstemming met de gemeente. Initiatiefnemer houdt een participatieverslag bij van de doorlopen participatie.

De initiatiefnemer informeert actief omwonenden en belanghebbenden in de buurt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Het participatieniveau is raadplegen, de vraag die met omwonenden onderzocht zal worden is hoe de tijdelijke woningen goed in de buurt ingepast kunnen worden, mede in relatie met de ontwikkelingen op het BEFU-terrein.

Gezien de ruimtelijke relatie met het gemeentelijke project 'tijdelijk wonen BEFU-terrein' zullen beide projecten waar mogelijk samen optrekken zodat er eenduidig met de omgeving gecommuniceerd en geparticipeerd wordt. De gemeente gaat regie voeren op gezamenlijkheid in contact met de buurt.

Persberichten, wijkberichten of nieuwsbrieven bij belangrijke mijlpalen in het project worden door gemeente en initiatiefnemer samen gecoördineerd en opgesteld. Afhankelijk van het type mijlpaal (zoals bestuurlijk of privaatrechtelijk) wordt de afzender bepaald.

Voor het (sociaal) beheer van de woningen is vastgoedbeheerder Gapph de beoogde partij. Deze partij werkt met het programma Gapph Together, waarin de leefbaarheid van de woonomgeving gestimuleerd wordt. Separaat aan de communicatie met de direct omwonenden zal initiatiefnemer middels het programma Gapph Together onderzoeken welke bestaande initiatieven er zijn betreft sociaal-maatschappelijke verbinding waar het initiatief op kan aansluiten. Hierbij kan gedacht worden aan het organiseren van sociale activiteiten en leefbaarheidsevenementen voor zowel de bewoners van de tijdelijke woonunits, als de overige buurtbewoners.

g. Planning

In verband met de hoge woningnood en de vraag naar tijdelijke woningen is er aan gemeentezijde behoefte om snelheid te maken. Ook de initiatiefnemer geeft aan dat hij snelheid kan en wil maken. De volgende planning wordt voorzien:

Planning:

1	Vaststellen IDOC: agenderen/bespreken staf 2 weken + 2 weken collegebesluit:	1 maand
2	Definitiefase	5 maanden

	a. Opstellen en uitvoeren participatieplan i.s.m. met gemeente: b. Beantwoorden onderzoeksvragen c. Opstellen anterieure overeenkomst d. Opstellen ruimtelijke onderbouwing e. Resultaat voorleggen aan college door Ruimtelijke Regisseur	
3	Opstellen aanvraag omgevingsvergunning	2 maanden
4	Vergunningverlening (8+6 weken OF 26 weken)	4-6 maanden
5	Sloop opstal en bouwrijp maken kavel 4 maanden ():	4 maanden (parallel aan stap 4, start bij aanvraag vergunning) *
6	Realisatie	3 maanden

** vanwege reeds verkregen ontheffing verkregen flora en fauna zal de sloop plaats dienen te vinden in april/mei 2022.*

De totale doorlooptijd bedraagt afhankelijk van de omgevingsvergunning-procedure tussen de 13 tot 17 maanden

Deel III. Financiële afspraken

h. Plankosten

Voor de plankosten die in het kader van dit UPP-0 proces worden gemaakt is een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) met de initiatiefnemer gesloten.

NB: het gaat expliciet om plankosten voor het initiatief voor Tijdelijk woningen. Plankosten die worden gemaakt in het kader van de definitieve woningbouw voor Pagelaan 1, vallen onder de daartoe gesloten IPOK.

De omgevingsvergunning voor het initiatief wordt niet eerder aangevraagd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Indien blijkt dat er sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijv. aanpassing infrastructuur en openbare ruimte) zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is de gemeentelijke legesverordening van kracht.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2364
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	7
Titel	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023
ID	2534
Behandelend ambtenaar	John van Rooijen
Telefoon	030-286 4661
E-mail	j.van.rooijen@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub i: Raadsvoorstel over stukken van een gemeenschappelijke regeling.
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijzemogelijkheid ontwerp kadernota 2023 RUD

Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	John van Rooijen
Kenmerk	9562341
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) vast te stellen als zienswijze op de ontwerp Kadernota 2023, waarin verzocht wordt om het gemeentebestuur nauw te betrekken bij verdere investeringen in organisatieontwikkeling van RUD.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft de gemeenteraad een ontwerp Kadernota 2023 toegezonden. De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Met de nu voorliggende zienswijzebrief maakt de raad van die mogelijkheid gebruik. Kort samengevat geeft de raad met deze zienswijzebrief aan dat hij in kan stemmen met de gekozen ontwikkelrichting en de voorgestelde beleidsuitgangspunten. Wel verzoekt de raad nadrukkelijk om nauw aangesloten te blijven bij verdere investeringen in de ontwikkeling van de RUD organisatie.

Context
De RUD Utrecht is op 1 juli 2014 gestart als zelfstandig vormgegeven samenwerkingsverband van en voor elf gemeenten en de provincie Utrecht. Het betreft de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Nieuwegein, Soest, Utrecht en Woudenberg. Het is een gemeenschappelijke regeling; er is dus sprake van een verlengd openbaar bestuur. De gemeenten en provincie zijn samen eigenaar van de RUD. Aan het ontstaan van de RUD ligt een wettelijke verplichting ten grondslag om de basistaken milieu bij omgevingsdiensten onder te brengen. De RUD voert voor deze deelnemers een groot aantal milieutaken uit.

Aanleiding
Op 3 december 2021 heeft de RUD een brief gestuurd naar de gemeenteraad van Utrecht. In deze brief wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om voor februari 2022 een zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot de Kadernota 2023.

De Kadernota geeft voor 2023 de algemene financiële en beleidsmatige kaders.
Daarnaast geeft de nota een indicatie van de gemeentelijke bijdrage voor de RUD Utrecht.
In de nota wordt aangesloten bij het organisatie ontwikkelprogramma Samen op weg (SOW).
Ambities zijn opgenomen voor de korte termijn (2023) en voor de lange termijn (2030). Voor de korte termijn is het programma SOW leidend met een uiteindelijke doorgroei naar de RUD als expertisecentrum voor de deelnemers voor de langere termijn. Daarnaast wil de RUD in de lange termijn ambitie uitgroeien tot partner van de deelnemers bij de energietransitie.

Juridische context
De grondslag voor het bieden van de gelegenheid aan de raad om een zienswijze in te dienen is artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regelingen.

Beoogd effect
Het bestuur van de RUD neemt de zienswijze van de gemeente Utrecht mee bij het vaststellen van de Kadernota 2023.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Niet van toepassing

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) vast te stellen, waarin wordt verzocht om bestuurlijk vroegtijdig en nauw betrokken te blijven bij verdere investeringen en de daarbij behorende keuzes in de organisatie ontwikkeling van de RUD.
Argumenten	
1.1	De gekozen ontwikkelrichting van de RUD op basis van het programma Samen op Weg wordt door het gemeentebestuur ondersteund.
	De RUD wordt hierbij, in samenwerking met de eigenaren, ontwikkeld naar een technisch adviserende uitvoeringsorganisatie (TAU). Deze ontwikkeling loopt via eenviertal sporen (ontwikkelen competenties TAU en Omgevingswet, ontwikkeling plustaken, ontwikkelen uniforme uitvoerings- en handhavingsstrategie en verbeteren

	governance). Voor 2023 zijn de kosten van dit programma door de eigenaren gedekten voorzienbaar. Voor de periode na 2023 wil het gemeentebestuur van Utrecht vroegtijdig en nauw betrokken worden bij de vervolgkeuzes en de daarbij behorende investeringen.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	Dit leidt tot een verhoging van de gemeentelijke bijdrage
	De gemeentelijke bijdrage voor 2023 wordt met €90.000,00 verhoogd. Hiervan wordt €52.000,00 veroorzaakt door loon- en prijscompensatie (CAO afspraken), €15.000,00 door het programma Samen op Weg, €8000,00 vanwege de verhoging van de dienstverleningsovereenkomst. Deze stijgingen passen binnen de budgettaire kaders van de programmabegroting. In verband met de wettelijke verplichte overdracht van de bodemtaken van de provincie naar de gemeenten, stijgt het relatieve aandeel van de gemeente Utrecht aan de RUD. En daarmee eveneens de gemeentelijke bijdrage in 2023 met 15.000 euro. De verhoging van de gemeentelijke bijdrage m.i.v. 2023 is niet voorzien in de begroting en zal daarom worden meegenomen bij de voorjaarsnota 2022

Financiën
De gemeentelijke bijdrage voor 2023 wordt met €90.000,00 verhoogd. Hiervan wordt €52.000,00 veroorzaakt door loon- en prijscompensatie (CAO afspraken), €15.000,00 door het programma Samen op Weg, €8000,00 vanwege de verhoging van de dienstverleningsovereenkomst. Deze stijgingen passen binnen de budgettaire kaders van de programmabegroting.
In verband met de wettelijke verplichte overdracht van de bodemtaken van de provincie naar de gemeenten, stijgt het relatieve aandeel van de gemeente Utrecht aan de RUD. En daarmee eveneens de gemeentelijke bijdrage in 2023 met 15.000 euro. De verhoging van de gemeentelijke bijdrage m.i.v. 2023 is niet voorzien in de begroting en zal daarom worden meegenomen bij de voorjaarsnota 2022.

Vervolg
Na de commissiebehandeling wordt de RUD alvast geïnformeerd over de concept-zienswijze van de gemeenteraad.

Participatie
Niet van toepassing

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien

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

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Concept zienswijzebrief
- Ontwerp kadernota 2023 RUD Utrecht

Bijlagen informatief
- Begeleidende brief zienswijze deelnemers RUD

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

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Dagelijks bestuur RUD Utrecht
T.a.v. de heer G. Spelt
Archimedeslaan 6
3584 BA UTRECHT

Behandeld door	J.C.M. van Rooijen	**Datum**	februari 2022
Doorkiesnummer	030 -286 4661	**Ons zaaknummer**	9562346
E-mail	j.van.rooijen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijze ontwerp kadernota 2023
Uw briefnummer	931750		
Uw zaakkenmerk	Z/21/710451	**Verzonden**	
Uw brief van	3 december 2021	Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden	

Geachte heer Spelt,

Op 3 december 2021 hebt u ons de ontwerp Kadernota 2023 aangeboden om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om voor 18 februari 2022 een zienswijze op die Kadernota kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maakt onze raad graag gebruik.

Dank voor de toezending van de ontwerp Kadernota 2023 waarin u de beleidsmatige en financiële uitgangspunten voor de begroting 2023 presenteert.

Ontwerp Kadernota 2023

Organisatie en beleid
Ambities zijn opgenomen voor de korte termijn (2023) en voor de lange termijn (2030).
Voor de korte termijnontwikkeling sluit u aan bij het organisatie ontwikkelingsprogramma Samen op Weg (SOW). Deze ontwikkeling naar een robuuste technisch adviserende uitvoeringsorganisatie wordt door ons ondersteund.
Voor de langere termijn wilt u doorgroeien naar een expertisecentrum voor de deelnemers.
Daarnaast wilt u in die ambitie uitgroeien tot partner van de deelnemers bij de energietransitie.
Ook in deze langere termijn ambitie kunnen wij ons vinden onder voorwaarde dat de deelnemers/eigenaren de keuze hebben om de aangeboden expertise wel of niet af te nemen.
Voor de beoogde investeringen na 2023 verzoeken wij u ons vroegtijdig (voor eind volgend jaar) bestuurlijk mee te nemen in de keuzes die gemaakt moeten worden.

Financieel
In 2023 heeft de korte termijn ambitie geen extra investering nodig omdat een deel volgt uit de reeds gedane investering voor het programma Samen op Weg.
De verhoging van de gemeentelijke bijdrage wordt dan ook voor een groot deel veroorzaakt door de loon- en prijscompensatie en de kosten van het traject Samen op Weg.
In totaal stijgt de bijdrage van Utrecht in 2023 met €90.000,00.

Datum **februari 2022**
Ons zaaknummer 9562346

Tweede Bestuursrapportage 2021

Op deze rapportage is geen zienswijzeprocedure van toepassing. Toch willen wij u laten weten dat wij het op prijs stellen dat u onze zorgen ter harte hebt genomen. Door de gerealiseerde besparingen hebt u het dreigende flinke negatieve resultaat in de Eerste Bestuursrapportage 2021 weten terug te brengen tot een negatief resultaat op de begroting 2021 van €65.000,00. Dit bedrag kunt u dekken uit de door u opgebouwde algemene reserves (€709.000,00).

Hoogachtend,
Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,
Merel van Hall

de voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

Archimedeslaan 6
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Aan de deelnemers van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht
T.a.v. de griffie

Datum	3 december 2021	Contactpersoon	M. van Bockel
Zaakkenmerk	Z/21/710451	Telefoonnummer	06 52 54 81 54
Briefnummer	931750	E-mailadres	m.vanbockel@rudutrecht.nl
Uw nummer		Bijlage(n)	1
Onderwerp	Ontwerp Kadernota 2023 RUD Utrecht	Pagina	1

Geachte griffiers,

Op 3 december jl. heeft het Algemeen Bestuur van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) de Ontwerp Kadernota 2023 vastgesteld. Als deelnemer van de RUD Utrecht krijgt u hierbij op grond van artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regeling deze Ontwerp Kadernota 2023 aangeboden en kunt u uw zienswijze hierop binnen de wettelijke termijn van acht weken aan ons kenbaar maken. U treft de Ontwerp Kadernota 2023 als bijlage aan.

Rekening houdend met het kerstreces ontvangen wij uw zienswijze graag uiterlijk vrijdag 18 februari 2022, waarna de Ontwerp Kadernota 2023, gelezen uw zienswijze, ter vaststelling wordt behandeld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van de RUD Utrecht van 31 maart 2022.

Aandachtspunt
Ik wil u er op attenderen dat u, conform de reguliere procedures rondom bekendmakingen, de bijgesloten Ontwerp Kadernota 2023 voor een ieder ter inzage dient te leggen en tegen betaling van kosten dient te verstrekken, voor zover daarom wordt gevraagd. Dat deze mogelijkheid bestaat dient u kenbaar te maken door middel van een openbare kennisgeving.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie met belangstelling uw zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks Bestuur RUD Utrecht

Gerrit Spelt
voorzitter

Hugo Jungen
secretaris



Ontwerp Kadernota 2023

Algemeen Bestuur d.d. 3 december 2021



RUD Utrecht
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Inleiding 4

2. Ambitie 2030 5
   2.1 RUD als expertisecentrum 6
   2.2 RUD als partner bij de energietransitie 8
   2.3 Rol deelnemers bij realiseren ambitie 9

3. Ambitie vertaald naar 2023 11
   3.1 Versterken VTH-kerntaken 11
   3.1.1 Relevante ontwikkelingen versterken VTH-kerntaken 11
   3.1.2 Focus 2023 versterken VTH-kerntaken 12
   3.2 Ontwikkelen en verbreden advisering 13
   3.2.1 Relevante ontwikkelingen: ontwikkelen en verbreden advisering 14
   3.2.2 Focus 2023 ontwikkelen en verbreden advisering 14
   3.3 Organisatieontwikkeling 17
   3.3.1 Relevante ontwikkelingen organisatieontwikkeling 17
   3.3.2 Focus 2023 organisatieontwikkeling 19

4. Ontwikkelingen in de deelnemersbijdrage 21
   4.1 Bedrijfsvoering 21
   4.2 Financiële vertaling ontwikkelingen 22
   4.3 Ontwikkeling van de bijdrage 23

Bijlage 1 Risicomanagement 24
Bijlage 2 Ontwikkeling van de vaste bijdrage 26
Bijlage 3 Ontwikkeling van de variabele bijdrage 28
Bijlage 4 Ontwikkeling van de totale bijdrage 30

Voorwoord

Vijf jaar geleden begon ik als directeur bij de RUD. Vanaf het begin voelde ik me thuis binnen deze organisatie en zag ik de inzet en betrokkenheid van onze vergunningverleners en toezichthouders. Ook binnen het bestuur en in de omgang met opdrachtgevers vond ik snel mijn draai.

Het duurde niet lang tot ik ook zag dat we nog een weg te gaan hadden om betere resultaten te halen voor onze leefomgeving en om in te kunnen spelen op de razendsnel veranderende vragen vanuit de maatschappij. Dat gold zowel voor de RUD-organisatie en haar medewerkers als voor de opdrachtgevers. Want RUD-ers weten veel en zetten zich stuk voor stuk enorm in, maar waren wel eenzijdig gericht op het uitvoeren van afspraken, wetten en regels en veel minder op het samen oplossen van vraagstukken. En opdrachtgevers stuurden de RUD wel aan, maar vooral vanuit individueel opdrachtgeverschap en veel minder vanuit collectief eigenaarschap en gemeenschappelijke belangen.

Dat het beter moet, werd dit jaar bevestigd door de commissie Van Aartsen. De manier waarop vergunningverlening, toezicht en handhaving nu georganiseerd zijn, leidt tot milieuschade en maatschappelijke kosten die te voorkomen zijn. Belangrijke aanbevelingen om dit tij te keren zijn het versterken van omgevingsdiensten en het verbeteren van de relatie tussen opdrachtgevers en omgevingsdiensten.

De laatste tijd zie ik mooie verschuivingen binnen de organisatie en bij de opdrachtgevers. Dit gaat helpen de broodnodige bescherming van het milieu naar een hoger niveau te tillen. We hebben nieuwe collega's met andere talenten en competenties aan ons weten te binden en ik zie dat veel medewerkers kansen om zich te ontplooien en te leren met beide handen aangrijpen. En – minstens zo belangrijk – onze opdrachtgevers pakken steeds meer gezamenlijk de rol van eigenaar op en versterken zo de uitvoeringskracht van de organisatie.

Deze positieve ontwikkelingen zijn een stevige basis voor de toekomst. Want we kunnen samen nog meer en we zullen ook meer van onszelf moeten vragen om echt het verschil te maken voor de leefomgeving.

Hugo Jungen
Directeur RUD Utrecht



1. Inleiding

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht werkt voor en met elf gemeenten en de provincie Utrecht aan een gezonde, veilige leefomgeving. De RUD voert in mandaat taken uit op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. De laatste jaren breidt het takenpakket van de RUD zich uit: we adviseren onze opdrachtgevers vaker over bijvoorbeeld geluid of geur, maar ook over hoe om te gaan met nieuwe milieuverontreinigingen en over de optimale inzet van bodemenergie. We ontwikkelen ook nieuwe diensten gebaseerd op data en technologie, bijvoorbeeld om risicogericht toezicht bij bedrijven beter te faciliteren.

Tegelijkertijd versterken onze opdrachtgevers hun onderlinge samenwerking en de samenwerking in de regio. De gemeenten en de provincie ontwikkelden het programma Samen op Weg om de ontwikkeling van de RUD naar een technisch adviserende uitvoeringsdienst te ondersteunen. De opdrachtgevers geven hier gezamenlijk uitvoering aan. Dit resulteerde onder andere al in een (ontwerp) uniforme uitvoerings- en handhavingsstrategie, inclusief gemeenschappelijke missie voor uitvoering van milieutaken en de ruimte om nieuwe functies (omgevingsadviseur en casemanager) aan de RUD toe te voegen.

De uitbreiding van taken en de intensievere samenwerking tussen- en met opdrachtgevers maken de RUD krachtiger, maar we worden geconfronteerd met veranderingen die nog meer vragen. De Omgevingswet vergt nog flinke stappen in integraal werken en een 'ja, mits'- houding van onze medewerkers. En de noodzaak om het klimaat beter beschermen en over te stappen op duurzame energie doet een beroep op het innovatieve vermogen van ons allemaal: opdrachtgevers, RUD en andere samenwerkingspartners zoals de ODRU en de waterschappen.

Met de kadernota 2023 willen we een ambitie voor de lange termijn neerzetten die recht doet aan de ontwikkeling die we nu maken en deels al hebben gemaakt, en aan de grote opgaven waar we nog voor staan. We onderbouwen deze ambitie en geven aan welke stappen we in 2023 willen zetten op weg naar dit vergezicht. We sluiten af met de financiële inzichten die van invloed zullen zijn op de programmabegroting van 2023.



2. Ambitie 2030

Gemeenten en provincie hebben de afgelopen jaren stappen gezet om de onderlinge samenwerking en de samenwerking binnen de regio te versterken. Ook zijn bestuurlijk de lijnen uitgezet voor de ontwikkeling van de RUD als technisch adviserende uitvoeringsdienst. Hierbij hebben opdrachtgevers als gezamenlijke missie: "een RUD die -samen met de deelnemers- werkt aan een gezonde en veilige leefomgeving in de regio Utrecht. De deelnemers vullen daartoe hun (collectieve) opdrachtgeverschap en eigenaarschap optimaal in. De RUD voert haar taken kosteneffectief uit in nauwe samenwerking met de deelnemers. En sluit daarbij aan op de letter en de geest van de Omgevingswet en wat de samenleving vraagt. De RUD-organisatie wordt daarmee meer toekomstbestendig en Omgevingswetproof."

Tegelijkertijd zien we de hoeveelheid en complexiteit van opgaven die de leefomgeving raken, toenemen. Of het nu gaat om de energietransitie, de woningbouwopgave of het behalen van de klimaatdoelen. Voor individuele opdrachtgevers heeft de RUD in dit kader opdrachten uitgevoerd waarbij we niet alleen op technisch- en uitvoerend-, maar ook op strategisch niveau aan complexe opgaven meewerkten.

Om met de missie in ogenschouw onze opdrachtgevers optimaal te kunnen ondersteunen, ook op de langere termijn, willen we als RUD de komende jaren inzetten op de volgende ambitie:

> *De RUD is het expertisecentrum voor de fysieke leefomgeving en partner bij de energietransitie.*

We zien deze ambitie als een stip op de horizon voor 2030 waar we gefaseerd naartoe werken, waarbij we aansluiten bij de sporen uit Samen op Weg. Hiervoor zijn voor 2023 geen extra investeringen nodig van de opdrachtgevers, naast de investering die al voor Samen op Weg zijn gedaan. Het is ook geen koerswijziging, maar een vervolg van de koers die we hebben ingezet, met Samen op Weg en met de lijn die op 25 februari 2021 in het Algemeen Bestuur besproken is over de ambitie energietransitie RUD. De ambitie voor 2030 is een leidraad bij het maken van keuzes voor de langere termijn, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van plustaken.

Deze ambitie bestaat uit twee onderdelen, de RUD als expertisecentrum voor de fysieke leefomgeving en de RUD als partner bij de energietransitie. In dit hoofdstuk worden de twee elementen van deze ambitie toegelicht. Voor de verdere doorontwikkeling na 2023 zijn mogelijk wel aanvullende middelen nodig hierover gaan we graag vanaf maart volgend jaar met de deelnemers in gesprek om aard en omvang met elkaar te kunnen bepalen.

2.1 RUD als expertisecentrum

Kennis wordt naar de toekomst toe essentieel om de ambities voor de fysieke leefomgeving waar te kunnen maken. Daarbij is het belangrijk dat alle verschillende elementen van deze fysieke leefomgeving in samenhang worden gewogen. Dit is meer dan het afwegen van de ruimtelijke aspecten. Ook milieu, water, bodem en ondergrond, natuur, etc. maken onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Alleen als de verschillende aspecten integraal worden meegenomen kan tot effectieve besluitvorming over de fysieke leefomgeving worden gekomen.

Doordat de omvang en de complexiteit van de taken voor gemeenten en de provincie toenemen, neemt de vraag naar kennis en gekwalificeerd personeel ook toe. Dit personeel is schaars, waardoor (de meeste) deelnemers in de nabije toekomst niet kunnen beschikken over de benodigde kennis en capaciteit. Dit maakt deelnemers kwetsbaar, projecten lopen vertraging op en ambities komen onder druk te staan.

Door samen te werken kan voldoende kritische massa worden verkregen om gezamenlijk kennis te ontwikkelen en te delen. De RUD kan hierin een verbindende rol spelen door waar nodig kennis te ontwikkelen of ,wanneer deze kennis al ergens beschikbaar is (bijvoorbeeld bij een deelnemer), samenwerking te zoeken zodat de kennis ook voor andere deelnemers beschikbaar komt.

De RUD heeft ruime ervaring met vergunningverlening, toezicht en advies op de milieuthema's en blijft zich hierin ontwikkelen. De medewerkers leren bij en de RUD ontwikkelt zich op het gebied van (geo)data waardoor we waardevolle kennis kunnen toevoegen aan de gemeenten en de provincie. Doordat wij zowel voor gemeenten als voor de provincie werken, hebben we bovendien vanuit beide taakvelden expertise waar opdrachtgevers hun voordeel mee kunnen doen. Ook heeft de RUD zicht op wat er in de hele regio gebeurt, waar individuele opdrachtgevers van kunnen profiteren.

Hiermee kan de RUD een troef zijn bij vraagstukken waarvoor opdrachtgevers zelf onvoldoende kennis of capaciteit in huis hebben. Doordat gemeenten en provincie meer taken op zich af zien komen, bijvoorbeeld door de Omgevingswet, en de complexiteit van de vraagstukken toeneemt, zal dit naar verwachting steeds vaker het geval zijn. Zeker nu de arbeidsmarkt krap is. Zo kan de RUD met milieu-expertise bijdragen de ambities van haar deelnemers.

Het doel van de RUD als expertisecentrum is:

> *Verbinden en leveren van kennis, betrouwbare data, integrale adviezen (strategisch, tactisch en operationeel rekening houdend met technische-, juridische- en omgevingsaspecten) om deelnemers te ondersteunen bij de besluitvorming, en het opstellen van beleid en regelgeving. Daarnaast worden kennis en data ingezet voor de efficiënte uitvoering van de VTH-kerntaken gericht op een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen.*[1]

[1] Door de RUD een belangrijke rol te geven in het ontwikkelen, delen en toepassen van kennis, wordt aangesloten bij het advies van de commissie van Aartsen om de kennisontwikkelingen en kennisdeling sterker te verankeren bij omgevingsdiensten.

De RUD geeft hier invulling aan door:

- *VTH als fundament voor onze dienstverlening in te zetten*
  Vergunningverlening, toezicht en handhaving blijven de basis om de gewenste kwaliteit van de leefomgeving te behouden. Met vergunningverlening en maatwerkvoorschriften kunnen vooraf voorschriften meegeven om emissies en hinder voor de omgeving te beperken en te voorkomen. Toezicht en handhaving zetten we in om bij te sturen waar nodig. Het uitvoeren van de VTH-kerntaken levert een schat aan informatie op die ingezet kan worden voor de advisering. Hiermee zijn de VTH-kerntaken het fundament waarop we de rest van het huis bouwen. Dit fundament moet stevig en robuust moet zijn. De RUD zet zich daarom in op het continu versterken van de VTH-kerntaken. Hierin hebben we nog stappen te zetten, bijvoorbeeld op het gebied van complexe dossiers.

- *Kennis te delen voor alle milieuthema's.*
  Als verbinder willen we onze deelnemers met advies en de uitvoering van de VTH-kerntaken op alle milieu-thema's kunnen ondersteunen. Aandacht voor alle thema's is ook noodzakelijk om ook naar de toekomst toe de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen bewaken. Door aandacht te hebben voor alle thema's kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat kwaliteit van het drinkwater achteruit gaat door illegale lozingen of de luchtkwaliteit verslechtert door illegale verbranding van olie. Daarbij houden we een vinger aan de pols en kunnen we ons samen met onze deelnemers hard maken tegen milieucriminaliteit.

- *De impact van keuzes en ambities op milieu en omgeving inzichtelijk te maken*
  De ruimte is schaars. Slimme keuzes zijn nodig om ambities te realiseren. De RUD beschikt over brede kennis over milieu en kan vanuit de praktijkervaring met vergunningverlening, toezicht en handhaving en de beschikbare data gebiedsspecifiek en integraal inzichtelijk maken wat kansen en uitdagingen zijn.

- *De verbinding te leggen met andere thema's in de fysieke leefomgeving*
  De benodigde kennis en data voor de opgaven van de deelnemers zijn voor een groot deel beschikbaar bij de RUD Utrecht. Een ander deel is belegd bij de verschillende afdelingen bij individuele deelnemers. Denk hierbij aan specifieke kennis op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het verbinden van deze kennis is essentieel. De RUD kan een belangrijke rol spelen in het verbinden van de (al gebundelde) milieukennis en specifieke kennis bij deelnemers. Het invullen van deze rol draagt daarnaast bij aan het verbreden en verdiepen van de kennis over de fysieke leefomgeving, en het breed toepasbaar maken van deze kennis.

- *Samenwerking te zoeken*
  De opgaven waar onze deelnemers mee te maken krijgen zijn niet uniek. Ook andere gemeenten en provincies werken aan het stikstofprobleem of de woningbouwopgave en ontwikkelen kennis die ook voor onze deelnemers toepasbaar is. Samenwerken en het vormen van allianties zijn nodig om op een slimme en efficiënte manier deelnemers te kunnen ondersteunen. Samenwerkingspartners kunnen individuele deelnemers, de ODRU, onderwijsinstellingen, waterschappen, onderzoeksinstellingen of bedrijven zijn. Steeds zal de RUD afwegen of de benodigde kennis zelf ontwikkeld moet worden, bij deelnemers aanwezig is, of dat samenwerken met andere samenwerkingspartners nodig is. Samenwerking met de ODRU ligt dan het meest voor de hand. Met de intentieovereenkomst is het mogelijk om sneller en intensiever te kunnen schakelen in deze samenwerking. Daarnaast werkt de ODRU ook binnen de provincie Utrecht waardoor er overlap zit in de werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan de RES-regio U16 waar zowel gemeenten van de ODRU aan deelnemen als de provincie en gemeenten van de RUD Utrecht.

- *Mee te denken aan de voorkant*
  De Omgevingswet vraagt een andere manier van werken, waarbij de RUD een logische samenwerkingspartner voor de deelnemers wordt aan de voorkant van de beleidscyclus. Dit houdt in dat de RUD vanuit haar kennis en ervaring meedenkt in de planfase, het opstellen van omgevingsplannen en bij het vormgeven van concrete initiatieven en gebiedsontwikkelingen. Hiervoor stelt de RUD strategische adviezen op over hoe bepaalde opgaven (in een bepaald gebied) gerealiseerd kunnen worden.
  Daarnaast kunnen we als technisch adviseur vanuit juridische-, technische- en gebiedsrelevante kaders meedenken en adviseren over hoe een installatie vormgegeven kan worden, wat de beste optie is, of het uitvoerbaar of handhaafbaar is, etc. De Merwedekanaalzone is een voorbeeld hoe de RUD als strategisch adviseur en technisch adviseur een bijdrage levert aan ontwikkelen van een duurzame woonwijk (zie pagina X).

- *Data om te zetten in informatie*
  Er zijn steeds meer data beschikbaar die door slimme koppelingen, technieken en analyses tot informatie kan worden omgezet. Deze data willen we in toenemende mate inzetten in onze producten en diensten. Digitalisering en het inzetten van data kunnen helpen om schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten, risico's voor de omgeving in te schatten en taken efficiënter uit te voeren.

2.2 RUD als partner bij de energietransitie

De energietransitie wordt ook wel de grootste verbouwing van Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog genoemd. En dit is niet zomaar. De energietransitie is een complexe opgave die ingrijpt op de manier waarop we produceren, reizen en ons huis verwarmen, en heeft daarmee direct invloed op de fysieke leefomgeving. Gemeenten en provincies staan grotendeels aan de lat voor de uitvoering van de energietransitie. Aan de slag gaan met de energietransitie vraagt om pionieren, samenwerken en het uitwisselen van kennis en ervaring. En vooral het nemen van ingrijpende beslissingen over de verdeling van de schaarse ruimte.

Bij het inpassen van de energietransitie in de leefomgeving gaat veel aandacht uit naar planologie en ruimtelijke ontwikkeling. Onterecht worden bodem en ondergrond vaak vergeten, terwijl de grootste uitdaging zich in de ondergrond bevindt. Het is inmiddels druk in de ondergrond met kabels, leidingen, drinkwaterreservoirs, parkeergarages, heipalen, warmte- en koude-opslagen etc. Door gebrek aan regie en aandacht voor de bodem wordt vaak het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' toegepast. Hierdoor neemt de druk op de bodem verder toe en is het de vraag of de er voldoende ruimte is om de afgesproken ambities voor de energietransitie te realiseren. Dit kan slimmer: door bodem en ondergrond actief mee te nemen bij het vormgeven van de energietransitie en de uitvoering van de projecten.

Daarbij blijkt uit recente onderzoeken in opdracht van de VNG dat de uitvoeringskracht van gemeenten een punt van zorg is gezien de opgaven waar gemeenten mee te maken krijgen. Zeker richting de toekomst wanneer de gemaakte plannen (zoals de Regionale energietransities en warmtevisies) daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden[1],[2]. Dit vergt veel inzet en kennis.

[1] Het kraakt en het piept, Uitvoeringskracht in het fysiek domein, 7 juli 2020, BMC, in opdracht van de VNG
[2] Krachtig, maar kwetsbaar, Een reflectie op het VNG-project 'Hoe sterk zijn onze schouders?', M. van der Steen en N. Chin-A-Fat, 16 december 2020, NSOB.

Met de RUD als partner bij de energietransitie kan de kennis van de RUD worden ingezet om ook in de toekomst stappen te kunnen blijven zetten om de ambities te realiseren. De RUD beschikt over gebiedskennis en specifieke kennis op thema's zoals bodem, ondergrond, grondwater, energie, warmte-koude-opslagen. Deze kennis is nodig om meer inzicht te krijgen in het gehele energiesysteem, de systeemkeuzes en de daarbij behorende investeringsbeslissingen. Essentiële kennis om gewogen besluiten te kunnen nemen over hoe de energietransitie, in algemene zin of voor specifieke gebieden of maatregelen, ruimtelijk (in de boven -en ondergrond) ingepast kan worden. Naast advisering aan de voorkant heeft de RUD ook de kennis en de mensen die uitvoering geven aan vergunningverlening, toezicht en handhaving. Hierdoor kunnen wij passende voorschriften meegeven aan initiatiefnemers en achteraf toetsen of hieraan wordt voldaan.

Daarnaast investeert de RUD al jaren in het toepassen van data voor advisering aan deelnemers over bodem- en ondergrond en bodem-energiesystemen en het ontwikkelen van tools en apps voor deelnemers.

De rol als partner in de energietransitie geven we concreet vorm door:

- *In eerste instantie de nadruk te leggen op het meenemen van bodem en ondergrond bij het vormgeven van de energietransitie*
  De RUD is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bodemtaken voor de provincie, Utrecht (deels) en Amersfoort en watertaken voor de provincie. Hierdoor hebben wij veel kennis en expertise op het gebied van bodem, grondwater en ondergrond.
  Deze kennis kunnen wij eenvoudig gebruiken voor adviezen aan deelnemers over de inpassing van de energietransitie in de ondergrond. Daarbij hebben wij de afgelopen jaren geïnvesteerd in het opbouwen van betrouwbare data en het ontwikkelen van tools. Deze kennis, data en tools zetten wij al op kleine schaal in om deelnemers (strategisch) te adviseren over het inpassen van de energietransitie. Met name bij het inpassen van open- en gesloten bodemenergiesystemen ligt een groot deel van onze expertise.
  Daarnaast zien we dat de energietransitie breder is dan alleen de focus op bodem en ondergrond. Daarbij kan het wenselijk zijn om regionaal kennis, expertise en slagkracht te bundelen waarvoor (op termijn) een verbreding van de RUD op dit thema nodig is.

- *Kennis te ontwikkelen die toepasbaar is voor de deelnemers*
  Invulling geven aan de energietransitie vraagt om te pionieren. Gebaande paden en gevalideerde werkwijzen ontbreken. Stap voor stap moeten we met elkaar uitvinden wat werkt en wat niet werkt. Als partner in de energietransitie willen wij aansluiten bij de vragen en behoeften van de deelnemers. Dit betekent dat kennis ontwikkeld of toepasbaar gemaakt moet worden voor de deelnemers. Wij willen deelnemers hierin ondersteunen.

- *Samenwerking te zoeken*
  De invulling van dit punt is gelijk aan de invulling hiervan in paragraaf 1.1.

2.3 Rol deelnemers bij realiseren ambitie

Met de RUD als kenniscentrum voor de fysieke leefomgeving en partner bij de energietransitie kunnen wij bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze rollen kunnen we alleen vervullen als we hiervoor de steun van onze deelnemers krijgen. Het is belangrijk dat de deelnemers hiervoor gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen als eigenaar van de RUD Utrecht.

Dit kan vormgegeven worden door:

- De RUD binnen de eigen organisatie te profileren als expertisecentrum voor de fysieke leefomgeving en partner voor de energietransitie
- RUD als eerste leverancier van adviesopdrachten in te zetten;
- De RUD structureel te betrekken aan de voorkant;
- Data beschikbaar te stellen en datadeling mogelijk te maken;
- Inbreng van alle basistaken
- Basistaken te harmoniseren;
- Actief binnen de eigen organisatie ontwikkelde kennis met de RUD te delen zodat deze kennis beschikbaar komt voor alle deelnemers;
- Gezamenlijk plustaken te ontwikkelen.

Deze verantwoordelijkheden zijn in lijn met eerdere afspraken. Als deze niet worden nagekomen, kunnen we de ambities die we met elkaar hebben niet waarmaken. Tegelijkertijd kan deze ambitie niet waar worden gemaakt zonder de noodzakelijke investeringen. Voor 2023 wordt dit gedekt met het programma Samen op Weg. Voor de jaren erna zal de RUD samen met de deelnemers moeten kijken hoe dit ingevuld kan worden. Dit zal in de betreffende jaren worden opgenomen in de kadernota en de bijbehorende (meerjaren)begroting.



3. Ambitie vertaald naar 2023

De ontwikkeling van de RUD als expertisecentrum en partner ligt in het verlengde van de weg die we ingeslagen zijn met Kleur bekennen en Samen op Weg. We zien deze ontwikkeling als stip op de horizon die helpt bij het maken van keuzes. Met een gefaseerde aanpak geven we invulling aan de stip op de horizon. In 2023 ligt de focus op het doorontwikkelen van een uitvoeringsdienst die vooral gericht is op het uitvoeren van de VTH-kerntaken naar een technisch adviserende uitvoeringsorganisatie. Om deze stap te maken, zet de RUD in 2023 in op:

1. Versterken van de VTH-kerntaken
2. Ontwikkelen en verbreden advisering
3. Organisatieontwikkeling

3.1 Versterken VTH-kerntaken

De VTH-kerntaken blijven de basis van ons werk. Een groot deel van onze kennis en data die we inzetten voor de strategische en technische advisering komt beschikbaar dankzij de uitvoering van deze taken. In 2023 zetten wij ons vooral in op het versterken van onze taakuitvoering, gericht op het verhogen van de kwaliteit en het effectiever inzetten van onze mensen en middelen.

3.1.1 Relevante ontwikkelingen versterken VTH-kerntaken

Er zijn drie in het oog springende ontwikkelingen die richting geven aan het versterken van vergunningverlening, toezicht en handhaving:

Uitvoering- en handhavingsstrategie
De (ontwerp) U&H-strategie geeft aan welke doelen Utrechtse gemeenten en provincie zichzelf stellen bij de vergunningverlening, toezicht en handhaving en welke activiteiten de omgevingsdiensten uitvoeren om de doelen te bereiken. De gestelde doelen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, omgevingskwaliteit en duurzaamheid, uitvoeringskwaliteit, dienstverlening en financiën.

Daarnaast zijn vijf strategieën uitgewerkt (preventiestrategie, vergunningstrategie, toezichtstrategie, sanctiestrategie en gedoogstrategie) die bijdragen aan uniforme uitvoering. De belangrijkste uitgangspunten die hierbij naar voren komen voor vergunningverlening zijn omgevingsgericht, afstemmen aan de voorkant, transparant, voorspelbaar en betrouwbaar, duidelijk en gezamenlijk en professioneel. Voor toezicht en handhaving zijn risicogericht en datagedreven toezicht de belangrijkste uitgangspunten. Bij het versterken van de VTH-kerntaken is de uitvoerings- en handhavingsstrategie leidend.

Samen op Weg
Samen op Weg is ontstaan uit de wens om gezamenlijk te investeren in een professioneel draaiende RUD die wordt ervaren als 'van ons allemaal'. Met het bestuurlijke traject Kleur bekennen is hiervoor een gezamenlijk ontwikkelperspectief voor de RUD vastgesteld. Het programma Samen op Weg richt zich op de ontwikkeling van de RUD naar de zogenaamde TAU-variant die staat voor technisch adviserende uitvoeringsdienst, waarbij wordt ingezet op vier sporen: competenties, plustaken, harmonisatie uitvoeringsbeleid en governance. De sporen competenties en harmonisatie uitvoeringsbeleid geven richting aan het versterken van de VTH-kerntaken.

Omgevingswet
Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Ondanks dat de wet een jaar eerder al in werking treedt, heeft dit ook gevolgen voor 2023. Er geldt dan nog een overgangsfase tot 2029. Dat is het moment waarop gemeenten uiterlijk hun omgevingsplannen in lijn met de Omgevingswet moeten hebben vastgesteld. Dit betekent dat in de periode 2022 tot 2029 continu wijzigingen kunnen worden doorgevoerd in de lokale regelgeving. Daar krijgt de RUD mee te maken. Bij het versterken van deze kerntaken wordt rekening gehouden met het werken onder de Omgevingswet. Dit is uitgewerkt in het programmaplan Omgevingswet.

3.1.2 Focus 2023 versterken VTH-kerntaken

In 2023 wil de RUD de VTH-kerntaken versterken door in te zetten op:

- harmonisatie vanwege de Uitvoering- en handhavingsstrategie en de Omgevingswet;
- het verbreden van het toepassingsbereik van risicogericht- en informatiegestuurd toezicht;
- doorontwikkelen werken volgens de Omgevingswet
- sluiten van de keten

Hiermee geven we invulling aan de uitvoering- en handhavingsstrategie en aan Samen op Weg. Tegelijkertijd is dit ook de versterking die nodig is om uiteindelijk het expertisecentrum te worden voor de fysieke leefomgeving.

Harmonisatie van taken
De deelnemers van de RUD hebben verschillende behoeften en opgaven. Maatwerk zal daardoor in een bepaalde mate nodig zijn en blijven. Om te komen tot een robuuste RUD is uniformering van de taakuitvoering gewenst, inclusief het onderbrengen van alle basistaken bij de RUD. In Samen op Weg wordt dit onderschreven en zijn hier ook acties aan verbonden. Enerzijds door in te zetten op een U&H-strategie en anderzijds met de inzet van een accountmanager harmonisatie die monitort op relevante beleidsontwikkelingen en waar nodig het proces van beleidsharmonisatie ondersteunt. De RUD zal in 2023 de taakuitvoering in lijn brengen met de uitvoering- en handhavingsstrategie en harmonisering initiëren waar nodig. Bij dit laatste punt houden we scherp in de gaten of harmonisatie gewenst is om de uitvoerbaarheid van de Omgevingswet te vergroten.

Risicogericht en informatiegestuurd toezicht
Data getransformeerd tot informatie vormen een belangrijk instrument voor een efficiënte en effectieve VTH-taakuitvoering. In 2023 zal de RUD daarom inzetten op het op orde hebben en houden van data en het vergroten van het toepassingsbereik van data bij de VTH-taakuitvoering.

In samenwerking met de gemeente Amersfoort heeft RUD de risicogerichte toezichtapp (RGT-app) ontwikkeld. Deze app combineert openbare data met eigen data zodat een risico-inschatting gemaakt kan worden van activiteiten die op een bepaalde locatie door een bepaald bedrijf of een initiatiefnemer worden verricht. In lijn met de Uitvoering- en handhavingsstrategie zal de RUD in 2023 meer gaan inzetten op risicogericht toezicht en de toepassing hiervoor verbreden.

Doorontwikkelen werken onder de Omgevingswet
De Omgevingswet brengt een andere manier van werken met zich mee. Gericht op snellere en betere besluitvorming. Het uitgangspunt bij alle aanvragen is steeds: één loket, één besluit, één bevoegd gezag. Deze manier van werken vraagt van onze organisatie dat de collega's elkaar goed kunnen vinden en de inhoudelijke adviezen vanuit een 'ja, mits'-houding op elkaar afstemmen. Met de inzet van een casemanager en een omgevingsadviseur zal binnen de RUD constant aandacht zijn voor afstemming en samenwerking met ketenpartners, waarbij steeds een goede balans gezocht moet worden tussen kwaliteit en snelheid. 2023 is het eerste volledige jaar waarin onder de Omgevingswet wordt gewerkt. In dit jaar ligt de nadruk op het borgen en verbeteren van deze werkwijze in de organisatie. Van onze opdrachtgevers vragen we om vroegtijdig betrokken te worden bij planvorming en initiatieven waarvoor een vergunning moet worden verleend. Dit geldt zeker bij complexere situaties. Op deze manier is de RUD in staat om tijdig vergunning te verlenen of adviezen te verstrekken. In 2023 investeren wij in het verwerven van een plek aan de voorkant.

Sluiten van de keten
Om onze VTH-kerntaken goed uit te kunnen voeren, is het sluiten van de (informatie)keten voor toezicht en handhaving belangrijk. Uit de rapporten van de Commissie van Aartsen de Algemene Rekenkamer blijkt dat een beperkte groep bedrijven zich stelselmatig niet aan de wet houdt. Boetes en strafrechtelijke trajecten werken hierbij onvoldoende afschrikwekkend. Voor deze bedrijven is een gerichte aanpak nodig. Voorwaarde is dat de gehele informatieketen bij toezicht en handhaving in beeld is. In de huidige situatie is de keten nog niet gesloten. Hierdoor het kan voorkomen dat door de RUD opgelegde dwangsommen niet worden geïnd. Hierdoor is de impact van toezicht en handhaving bij deze bedrijven kleiner dan gewenst. Het sluiten van de (informatie)keten is een essentiële stap in de professionalisering en versterking van onze taakuitvoering. De RUD zal verbeteringen doorvoeren in het delen van informatie met deelnemers. Daarnaast zullen wij samen met de deelnemers kijken hoe de RUD een bijdrage kan leveren om milieucriminaliteit terug te dringen.

3.2 Ontwikkelen en verbreden advisering

Met Samen op Weg is een duidelijke keuze gemaakt om de RUD door te ontwikkelen naar een technisch adviserende uitvoeringsorganisatie. Dit betekent dat de RUD verder opschuift naar de voorkant en deelnemers met advies ondersteunt bij het opstellen van beleid of het inpassen van de energietransitie. Om deze rol te kunnen vervullen, zijn de kennis en ervaring die is opgedaan in bij de uitvoering van de VTH-kerntaken een belangrijke basis. In 2023 zetten wij extra in op de thema's stikstof, bodem en ondergrond en de energietransitie. Daarbij gaat het om zowel strategische advisering als om technische-, juridische-, en gebiedsgerichte advisering omdat wij bij deelnemers zien dat er behoefte is aan brede advisering.

3.2.1 Relevante ontwikkelingen: ontwikkelen en verbreden advisering

Omgevingswet
De Omgevingswet is ook relevant voor de ontwikkeling en verbreding van onze advisering. Gemeenten krijgen meer bestuurlijke afwegingsruimte onder andere op het gebied van milieu. Waar in het huidige recht normering op het gebied van milieu (onder andere geluid, geur, lucht of licht) bij het Rijk ligt, krijgen gemeenten (en provincie) de mogelijkheid om een lokale afweging over te maken in de vorm van regels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening. De verwachting is dat omgevingsdiensten een belangrijke rol gaan spelen om de benodigde kennis over lokale milieueffecten aan gemeenten en provincies te leveren. Hierdoor schuift de rol van de RUD op naar de voorkant, waarbij we meedenken en adviseren over welke regels in omgevingsplannen en omgevingsverordeningen kunnen worden opgenomen en of deze regels voor de RUD uitvoerbaar en handhaafbaar zijn.

Digitalisering
De wereld om ons heen is in sneltreinvaart gedigitaliseerd. De overheid moet hierin mee en de RUD dus ook. We zien om ons heen steeds meer data beschikbaar komen die door koppelingen en slimme techniek kunnen worden omgezet in informatie. Hiermee kunnen we sneller en efficiënter een completer beeld krijgen van een situatie of activiteit op een bepaalde plaats. Door deze informatie op diverse plaatsen in de keten in te zetten, kunnen toezicht en handhaving effectiever en meer risicogericht worden vormgegeven. Daarbij kunnen ook sneller mogelijkheden en onmogelijkheden van initiatieven worden bepaald.

In een wereld waarin we de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk moeten inzetten kan deze digitalisering ons helpen. Binnen de RUD ontwikkelen wij op diverse manieren informatie voor onze medewerkers en onze deelnemers om hen bij de uit te voeren werkzaamheden te ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn algemene GIS (Geo-informatie)-kaarten, geurkaarten en andere (veelal) kaartlagen die data transformeren tot informatie en deze aan elkaar verbinden.
Ook voor onze Risicogerichte toezichtsapp (RGT-app) maken we gebruik van deze data, die worden getransformeerd om tot een voorgeprogrammeerde risicoafweging te komen.

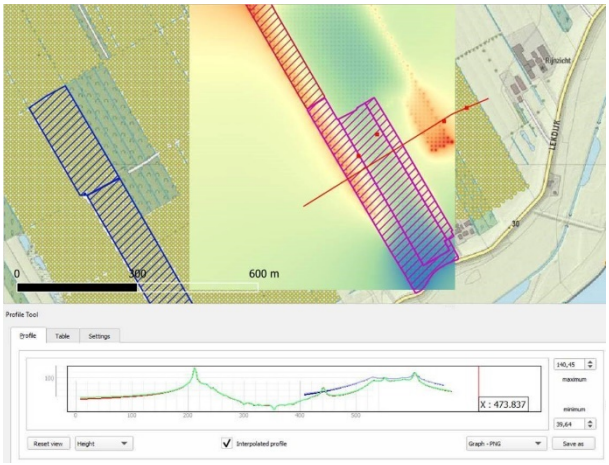
3.2.2 Focus 2023 ontwikkelen en verbreden advisering

In 2023 wil de RUD inzetten op het versterken van de rol van de RUD aan de voorkant. Gezien de relevante ontwikkelingen willen we dit doen door in te zetten op het verder ontwikkelen en verbreden van onze adviezen, zowel strategisch als technisch. Hiervoor is het belangrijk dat wij ons netwerk verbreden.

Strategische advisering voor al onze deelnemers
In deze kadernota is al een aantal keer aangestipt dat onze deelnemers aan de lat staan voor steeds meer en complexere taken in de fysieke leefomgeving. Om toekomstbestendige keuzes te kunnen maken, is het belangrijk dat de relevante aspecten meegewogen worden.
Dit vraagt inzicht in de doelen en hoe deze doelen daadwerkelijk (buiten, in de fysieke leefomgeving) gerealiseerd kunnen worden. Met strategische adviezen ondersteunen wij onze deelnemers. Een voorbeeld is de analyse van stikstofdepositie in een gebied en het effect van mogelijke maatregelen (zie figuur 1). Een ander voorbeeld is een advies over de technische-, juridische- en omgevingskaders voor het toepassen van warmte-koudeopslag en thermische energie uit oppervlaktewater, binnen een bestaand stelsel aan duurzame energiebronnen (zie kader).

We krijgen vaker de vraag naar strategische adviezen. Er is toenemende behoefte aan ondersteuning op vraagstukken zoals de keuzes voor een duurzaam en toekomstgericht gebruik van de bodem en omgaan met zeer zorgwekkende stoffen. In 2023 willen wij alle deelnemers die het nodig hebben strategisch adviseren. De accountmanager plustaken heeft samen met specialistische adviseurs een belangrijke rol in de ontwikkeling en verbreding van strategische adviesproducten en diensten.

Technische, juridische en gebiedsgerichte advisering
Technische-, juridische-, en gebiedsgerichte advisering (hierna technisch advies) is een vorm van integrale advisering. Om hier invulling aan te geven is meer nodig dan alleen technische kennis. Ook kennis vanuit de uitvoering en juridische kennis over betreffende milieuthema's en de inzet van data zijn essentieel, waarbij rekening wordt gehouden met bestuurlijke en politieke gevoeligheden.



Figuur 1:Analyse stikstofdepositie en effect maatregelen

Onze deelnemers weten ons steeds vaker en op meer terreinen te vinden voor onze adviezen. Het ondersteunen bij het opstellen van geluidsbeleid, stikstofanalyses op de kaart of advisering over het gebruik van duurzame energiebronnen voor een nieuwe woonwijk zijn hier voorbeelden van. Wij merken dat onze adviezen deelnemers helpen om beleid vorm te geven of keuzes te maken in projecten.

In 2023 willen wij samen met onze deelnemers verkennen waar kansen liggen en welke producten we breder kunnen ontwikkelen. Op het gebied van de volgende thema's hebben we ruimte kennis en ervaring, en producten en diensten die we uit kunnen breiden:

- Geur
- Geluid
- Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)
- Stikstof

Voor de volgende thema's zijn we onze kennis aan het verdiepen en ontwikkelen we samen met deelnemers nieuwe producten:

- Energietransitie
- Zeer zorgwekkende stoffen
- Bodem en ondergrond, waaronder warmte- koudeopslag

De accountmanager plustaken (aangesteld vanuit het traject Samen op Weg) zal een spilfunctie vervullen om te komen tot taken en diensten waar de deelnemers gezamenlijk behoefte aan hebben en waar de RUD een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Door deze gezamenlijk op te pakken en uit te voeren ontstaat hier een breed draagvlak voor, wat kan bijdragen aan harmonisatie van uitvoering.

Brede advisering in de energietransitie is de Merwedekanaalzone in Utrecht:

In Utrecht verandert een bedrijventerrein langs het Merwedekanaal de komende jaren in een stadswijk. De warmtevoorziening van deze wijk moet straks op duurzame energiebronnen gaan draaien, zoals thermische energie uit oppervlaktewater en een uitgebreid integraal open bodemenergiesysteem. Om dit mogelijk te maken, is dit toekomstige stadsdeel aangewezen als interferentiegebied en is er een bodemenergieplan opgesteld. Hierdoor zijn alle bodemenergiesystemen vergunningplichtig en kan de gemeente aanvullende eisen stellen in een bodemenergieplan. Doel: een samenhangend geheel van open bodemenergiesystemen en energie uit oppervlaktewater. Zowel bestaande als nog aan te leggen systemen worden schakels die op elkaar aan moeten sluiten.

Bouwen en grondwater
De warmte-koudeopslag (WKO, open bodemenergiesysteem) van Holland Casino was er al. Toen hier in 2019 een nieuwe vergunning voor aangevraagd werd, waren de kaders voor de integrale voorziening nog in ontwikkeling. Het eventueel inkoppelen van dit systeem in de integrale aanpak moest al bij de aanvraag gedekt zijn, anders staat deze WKO toekomstige ontwikkelingen mogelijk in de weg. Bij het behandelen van de aanvragen voor open bodemenergiesystemen moeten het bouwdeel, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is, en het grondwaterdeel waarvoor de RUD namens de provincie aan de lat staat, op elkaar aansluiten.

Dubbel integraal
De integrale warmtevoorziening voor de Merwedekanaalzone is niet alleen integraal in de werking, maar ook in de aanpak: visie, beleidskaders, vergunningverlening en toezicht moeten net zo goed met elkaar samengaan als de energieschakels. Belangrijke uitgangspunten voor de energievoorziening zijn gelijkwaardige verdeling voor gebruikers, geen beperkingen voor de toekomst veroorzaken en betaalbaarheid. Op basis hiervan is een haalbaarheidsstudie gedaan en zijn archetypes voor de bodemenergiesystemen vastgesteld. Bijvoorbeeld voor hoogbouw of geschakelde bouw. Hieruit volgden kaders en regels waar initiatiefnemers en ontwikkelaars zich moeten houden.



Integrale analyse potentie ondergrond voor warmte-koudeopslag

Verbreden netwerk
Door in te zetten op het verbreden en ontwikkelen van onze adviezen verandert ook ontvanger van deze adviezen. Nu adviseren wij vooral over milieuaspecten, terwijl we door willen groeien naar het adviseren over de impact van milieu op de leefomgeving. Ook willen we deelnemers meer ondersteunen bij het opstellen van beleid en regels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Dit sluit aan bij de trend dat de RUD steeds meer betrokken worden aan de 'voorkant'.

Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat beleidsmedewerkers, projectleiders, en ruimtelijke ordenaars belangrijke doelgroepen van onze adviezen worden. Deze doelgroepen moeten we bereiken zodat ze ons kunnen vinden voor vragen en ondersteuning. In 2023 zetten we in op het verbreden van ons netwerk bij de deelnemers. Daarnaast willen we de verbinding met gemeenteraden en provinciale staten zoeken. Met deelnemers gaan wij in gesprek hoe we hier het beste invulling aan kunnen geven.

3.3 Organisatieontwikkeling

De taken die op onze deelnemers afkomen, nemen toe in omvang en complexiteit. Dit vraagt meebewegen en aanpassing van onze dienstverlening, producten en diensten, zeker gezien de gestelde ambitie. Om aan deze veranderende opgaven te voldoen is een robuuste organisatie vereist. Dit betekent dat onze medewerkers naast het hebben van kennis en expertise ook in staat moeten zijn om problemen en vraagstukken op te lossen op een manier die aansluit bij de deelnemers. We willen de organisatie versterken met voldoende medewerkers die de kennis en competenties hebben om invulling te geven aan de ambities die we in deze kadernota beschrijven. Dit vraagt om investeringen in medewerkers met coaching en opleiding, het werven van nieuwe medewerkers en het begeleiden van medewerkers naar een andere rol of functie. De stappen die we hiervoor in 2023 zetten worden mede bepaald door relevante ontwikkelingen en uitdagingen.

3.3.1 Relevante ontwikkelingen organisatieontwikkeling

Voor het versterken van de organisatie zijn de volgende ontwikkelingen van belang zijn voor de stappen die wij in 2023 zeten:

Krapte arbeidsmarkt
De komende jaren zal een deel van onze ervaren medewerkers met pensioen gaan. Om te voorkomen dat er gaten gaan vallen in onze expertise en capaciteit is het belangrijk dat we nieuwe (ervaren) medewerkers kunnen verwelkomen. In aansluiting bij de ambitie zal er meer vraag komen naar proactieve, resultaatgerichte en bestuurlijk sensitieve medewerkers die integraal kunnen adviseren. Deze medewerkers moeten geworven worden. De krapte op de arbeidsmarkt zorgt er nu al voor dat we onze vacatures niet ingevuld krijgen en naar de komende jaren lijkt dit probleem niet kleiner te worden. Zeker gezien we niet de enige organisatie zijn die op zoek zijn naar ervaren medewerkers.

Samenwerken met de ODRU
De ODRU en de RUD werken al samen aan specifieke projecten en onderwerpen. Voorbeelden hiervan zijn het omgaan met PFAS en de inventarisatie van de bruidsschat voor de gemeenten. Dankzij de intentieovereenkomst die beide besturen hebben vastgesteld eind 2021 wordt het administratief makkelijker om producten en diensten bij elkaar af te nemen. Mocht er bij de ene dienst behoefte zijn aan bepaalde kennis die bij de andere aanwezig is, dan kan de inzet van medewerkers worden uitgewisseld. Denk bijvoorbeeld aan bodem: de RUD heeft ervaring met Wet bodembescherming die relevant is voor de nieuwe bodemtaken die op de gemeenten afkomen.

Verandering basistakenpakket
De Omgevingswet zorgt voor een aantal wijzigingen in het basistakenpakket. De exacte omvang van deze wijzigingen is bij het schrijven van deze kadernota nog onduidelijk. Wel is duidelijk dat een aantal deelnemers door de wijziging in het basistakenpakket nieuwe taken bij de RUD zullen inbrengen. Met het inbrengen van taken is het waarschijnlijk dat ook een aantal medewerkers van de deelnemers overgaat naar de RUD Utrecht. Het inpassen van de extra in te brengen taken en medewerkers zal (gedeeltelijk) in 2023 vormgegeven worden. Mogelijk heeft dit effect op de bijdrage van de deelnemers



3.3.2 Focus 2023 organisatieontwikkeling

Opleiden medewerkers
De vragen die op de RUD afkomen veranderen. De kennis en competenties die medewerkers nodig hebben veranderen ook. Met opleidingen, coaching en leren tijdens het werk stimuleert de RUD de ontwikkeling van medewerkers om hierbij aan te sluiten. Dit kan gedeeltelijk bereikt worden met opleiding en coaching. Daarnaast is het essentieel dat er ook nieuwe medewerkers worden aangetrokken met competenties die passen bij de benodigde manier van denken, werken en doen.

Al in 2019 zijn we gestart met een traject rondom talent en talentontwikkeling binnen de RUD.
We zijn in 2019 begonnen met een young professionals-programma. Dit doen wij samen met enkele partijen die deze nieuwe medewerkers (met de gewenste competenties) werven, zodat wij ook de juiste en voldoende aanwas krijgen. Voor de wat oudere medewerkers is in 2018 met het GO een generatiepact afgesloten, waarbij de doelstelling is de oudere medewerkers met hun kennis binnen de RUD te houden, maar tevens ruimte en tijd te creëren voor jonge medewerkers waaraan deze kennis kan worden overgedragen.

In 2021 en 2022 bereidt de RUD zich voor op de invoering van de Omgevingswet en de effecten die dit heeft voor de uitvoering van het werk. In 2023 en verder zal dit blijvend aandacht vragen van de organisatie en medewerkers om structureel goed aan te kunnen sluiten bij wensen van opdrachtgevers en de omgeving. Daarbij zal in 2023 onze aandacht uitgaan naar het inpassen van de nieuwe taken en de medewerkers die met deze taken overkomen naar de RUD Utrecht.

Samenwerken
De krapte op de arbeidsmarkt zorgt er voor dat het alles behalve vanzelfsprekend is dat het ons lukt om alle medewerkers te werven die nodig zijn. De uitvoerbaarheid van de ambitie hangt samen met de mogelijkheden om de juiste mensen te behouden of aan te trekken. Het neerzetten van het profiel van de RUD als expertisecentrum voor de fysieke leefomgeving en partner bij de energietransitie kan de RUD aantrekkelijker maken als werkgever. Tegelijkertijd willen wij samenwerken bij het werven van nieuwe medewerkers om onderlinge concurrentie te beperken.

Opbouwen van voldoende kritische massa
Voldoende kritische massa is nodig om kennis te kunnen opbouwen gericht op de uitvoering van de VTH-taken en invulling te geven aan de rol van kenniscentrum en partner bij de energietransitie. Het gaat om gespecialiseerde technische en juridische kennis die ingezet kan worden voor de huidige (complexe) vraagstukken maar ook voor toekomstige vraagstukken waar de RUD samen met de opdrachtgevers voor staan. Deelnemers kunnen hierin een belangrijke bijdrage leveren. Om hieraan invulling te geven is het belangrijk dat deelnemers en de RUD samen optrekken en oog hebben voor de noodzaak om gezamenlijk bij te dragen aan kennisontwikkeling en beschikbaarheid van specialistische medewerkers. De basis hiervan wordt gelegd met de inbreng van alle basistaken door alle deelnemers en de overdracht van personeel dat deze taken nu bij de betreffende deelnemer uitvoert. Ook het beschikbaar stellen van kennis die binnen de organisatie van een deelnemer aanwezig is of het gezamenlijk verder ontwikkelen van kennis draagt hieraan bij. In 2023 willen wij ons daarom samen met onze deelnemers inzetten voor de overdracht van alle basistaken aan de RUD met het daarbij behorende personeel. Daarnaast willen wij samen met de deelnemers verkennen op welke vlakken kansen liggen om gezamenlijk kennis te ontwikkelen.


RUD
HANDHAVING MILIEU

4. Ontwikkelingen in de deelnemersbijdrage

Naast de ontwikkelingen in het VTH-domein, zijn er ook ontwikkelingen in de financiering van de RUD Utrecht. Er zijn ontwikkelingen waarvan het helaas op dit moment nog niet mogelijk is om de financiële consequenties betrouwbaar in te schatten en deze zijn daarom nog niet verwerkt in onderstaande financiële onderdelen. Voor andere ontwikkelingen is het wel mogelijk geweest de financiële consequenties in te rekenen in de verwachte bijdrage per deelnemer. Het gaat daarbij om zowel de vaste als de variabele bijdrage. In dit hoofdstuk lichten we de ontwikkelingen toe.

4.1 Bedrijfsvoering

Binnen de RUD hebben we alle ondersteunende diensten samengevoegd binnen bedrijfsvoering. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als financiën, ICT en Informatievoorziening (IV), HRM, communicatie, secretariaat en accountmanagement. Al deze onderdelen hebben gemeen dat ze niet direct werkzaam zijn voor de vakgebieden, maar daaraan ondersteuning bieden.

Voor 2023 zijn er meerdere doelen en doelstellingen die de afdeling bedrijfsvoering wil behalen. Voor de kadernota zouden wij er twee in het bijzonder willen toelichten.

1. ICT en IV

Binnen de RUD is begin 2022 een nieuw VTH-zaaksysteem geïmplementeerd dat ook geschikt is om te gebruiken bij de Omgevingswet. De data die in dit systeem worden opgeslagen geven samen met externe (openbare) bronnen meer inzicht voor onze medewerkers. Wij gebruiken sinds 2019 systemen om onze medewerkers te ondersteunen door diverse databronnen te koppelen en hiermee data te transformeren tot informatie. Door de ontwikkelrichting van de RUD en de snel veranderende wereld om ons heen zal de afdeling ICT en IV in 2023 extra aandacht besteden om op deze onderdelen een doorontwikkeling te maken ter ondersteuning van de primaire teams.

De doorontwikkeling zal investeringen vragen, maar ook leiden tot effectiever en efficiënter werken.

2. Accountmanagement

Samenwerking wordt steeds belangrijker. Onze opdrachtgevers zijn de basis voor ons bestaan. Het is daarom van essentieel belang dat de gedachten en wensen uit het programma Samen op Weg ook zijn weerslag gaan vinden in de manier waarop we met elkaar afstemmen, rapporteren en besluiten nemen. Accountmanagement is hierin het smeermiddel. Voor 2023 verwachten wij dat door de ervaring met het werken onder Omgevingswet de wens gaat ontstaan om de samenwerking op enkele punten te aan te passen. Accountmanagement heeft hierin een belangrijke rol. Samenwerking gaat echter verder dan het accountmanagement. Met een breder taakveld is het ook van belang dat bijvoorbeeld strategisch managers, omgevingsmanagers en specialistisch adviseurs de samenwerking met de opdrachtgevers intensiveren. Dit gaat niet alleen om de samenwerking met milieu (VTH), maar ook bijvoorbeeld met Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit is noodzakelijk om op een goede wijze uitvoering te geven aan onze taken en te kunnen adviseren daar waar nodig of gewenst.

4.2 Financiële vertaling ontwikkelingen

In deze paragraaf beschrijven wij hoe wij de huidige ontwikkelingen, voor zo ver mogelijk, financieel hebben verwerkt in de bijdrage per deelnemer.

1. Samen op Weg

Op 11 februari 2021 heeft het Algemeen Bestuur van de RUD het programmaplan Samen op Weg vastgesteld. Het doel van dit programma is te komen tot een RUD die meer toekomstbestendig en Omgevingswetproof is. De deelnemers vullen daartoe hun (collectieve) opdrachtgeverschap en eigenaarschap optimaal in. Dit doel is een voortvloeisel uit het traject Kleur bekennen waarin in maart 2020 is besloten de RUD te evolueren tot een technisch adviserende uitvoeringsdienst. De kosten voor het programma zijn eveneens op 11 februari 2021 vastgesteld door het Algemeen Bestuur als onderdeel van het programmaplan. Deze kosten zijn ingerekend in de begroting behorende bij deze kadernota.

2. Omgevingswet

De huidige verwachting is dat de Omgevingswet 1 juli 2022 in zal gaan. Het jaar 2023 is dus een jaar waarin de RUD volledig onder de Omgevingswet zal moeten functioneren. In deze kadernota zijn de financiële consequenties met betrekking tot de invoering van deze wet voor de deelnemers nog niet volledig inzichtelijk. Zo zal het bevoegd gezag van de bodemtaken gaan verschuiven van de provincie naar de gemeenten. Voor de provincie is rekening gehouden in het DVO met de afname van de bodemtaken aangezien hier afspraken over zijn gemaakt. Van verschillende gemeenten hebben we hier echter nog geen toezegging op. Wel is er een inschatting van de afname per gemeente gebruikt in de begroting. Deze inschatting is gebaseerd op lopende gesprekken tussen de deelnemende gemeenten en de RUD Utrecht. Aangezien de inschatting van de afname van bodemtaken nog niet definitief is voor onze deelnemende gemeenten, moet er rekening meer gehouden worden dat de variabele en vaste bijdragen nog zullen stijgen, dalen en/of verschuiven. Eventueel kunnen hier ook nog frictiekosten uit ontstaan als er voor de RUD een te grote daling in de afname van bodemtaken ontstaat. Daarnaast is de begroting behorende bij deze kadernota nog gebaseerd op de uitvoeringsplannen onder de oude wetgeving. Naar het einde van 2022 zal er meer uitgekristalliseerd zijn met betrekking tot de uitvoeringsplannen onder de Omgevingswet en dit zal dan dus tot wijzigingen in de begroting leiden.

4.3 Ontwikkeling van de bijdrage

De stijging van de totale bijdrage bestaat uit een stijging van de vaste bijdrage (€ 303.000) en een stijging van de variabele bijdrage (€ 112.000). De stijging van de vaste bijdrage wordt veroorzaakt doordat er structureel € 130.000 is toegevoegd vanuit het programma Samen op Weg. Daarnaast stijgt het tarief met ongeveer 3% door CAO-wijzigingen die resulteren in hogere loonkosten. De stijging van de variabele bijdrage wordt veroorzaakt door een verhoging van de tarieven als gevolg van de CAO-wijzigingen die leiden tot hogere loonkosten. Deze stijging wordt nog gedrukt door de verschuiving van de bodemtaken van de provincie naar de gemeenten. Hierover is, zoals hier boven omschreven, nog veel onduidelijk. Op basis van de inschatting die gebruikt is bij deze begroting zorgt het echter voor een daling van het aantal afgenomen uren. Aangezien de inschatting van de afname van bodemtaken nog niet definitief is voor onze deelnemende gemeenten, moet er rekening mee gehouden worden dat de variabele- en vaste bijdrage nog zullen stijgen en/of verschuiven. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 3.2 bij "Omgevingswet".

Hieronder staat een overzicht van de verandering van de indicatieve bijdragen per opdrachtgever ten opzichte van de begroting 2022. Omdat ten tijde van het opstellen van de begroting 2022 nog onduidelijk was hoeveel van de bodemtaken van de provincie naar de gemeenten terug zouden vloeien, zijn deze taken destijds weergegeven als nog te verdelen taken.

De stijgende loonkosten als gevolg van de nieuwe CAO en de individuele groeimogelijkheden van medewerkers veroorzaken een tariefstijging van ongeveer 3%. Het nieuwe tarief voor Vergunningverlening bedraagt € 69,50 (2022: € 68) en het tarief voor Handhaving bedraagt € 64,00 (2022: € 61,75).

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2023	Vaste bijdrage 2023	Totale bijdrage 2023	Totale bijdrage 2022	Verschil	Verschil in %
Amersfoort	1.118.000	761.000	1.879.000	1.847.000	32.000	2%
Baarn	321.000	219.000	540.000	461.000	79.000	17%
Bunschoten	328.000	224.000	552.000	507.000	45.000	9%
Eemnes	140.000	95.000	235.000	196.000	39.000	20%
Houten	195.000	134.000	329.000	259.000	70.000	27%
Leusden	271.000	186.000	457.000	392.000	65.000	17%
Lopik	303.000	207.000	510.000	477.000	33.000	7%
Nieuwegein	225.000	155.000	380.000	337.000	43.000	13%
Provincie	4.716.000	3.206.000	7.922.000	6.345.000	1.577.000	25%
Soest	460.000	314.000	774.000	650.000	124.000	19%
Utrecht	1.068.000	729.000	1.797.000	1.707.000	90.000	5%
Woudenberg	263.000	179.000	442.000	398.000	44.000	11%
Bodemtaken na inwerking treding				1.826.000	-1.826.000	-100%
Totaal	**9.408.000**	**6.409.000**	**15.817.000**	**15.402.000**	**415.000**	**3%**

In bijlage 2 is een analyse opgenomen van de ontwikkeling van de vaste bijdrage. In bijlage 3 is de analyse voor de variabele bijdrage opgenomen, in bijlage 4 is de ontwikkeling van de totale bijdrage te zien. In deze laatste bijlage zijn de bodemtaken en Samen op Weg apart inzichtelijk gemaakt.

Bijlage 1 Risicomanagement

Algemene risico's
Het risicoprofiel van de RUD bestaat uit bedrijfsspecifieke risico's en meer algemene risico's. Bij deze laatste kan onder meer gedacht worden aan macro-economische ontwikkelingen en loon- en prijsontwikkelingen. Ook zijn er natuurlijk onzekerheden over (toekomstig) rijksbeleid en ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Al deze ontwikkelingen kunnen risico's en onzekerheden met zich meebrengen. Deze zijn echter nagenoeg niet beïnvloedbaar noch kwantificeerbaar. Deze risico's worden in principe niet opgenomen in de risicoanalyse zolang ze niet leiden tot meer specifieke en kwantificeerbare risico's voor de RUD Utrecht.

Specifieke risico's
De specifieke risico's zijn de risico's die op de RUD van toepassing zijn. Net als vorig jaar zijn middels sessies met MT en medewerkers de risico's in kaart gebracht en is een inschatting gemaakt van de kans dat de gebeurtenis daadwerkelijk plaatsvindt en de (financiële) impact daarvan.

Dit heeft geresulteerd in onderstaande risicoanalyse voor 2023:

Risico	Omschrijving	I/S	Kans %	Impact x € 1000	Restrisico x € 1.000
1. Outputfinanciering: productie, achterblijvende vraag	De productie (producten) zoals afgesproken in de DVO's wordt niet gerealiseerd (kwantitatief of kwalitatief) waardoor de inkomsten lager zijn dan begroot. 1% minder productie is meer dan € 90.000 minder inkomsten. Een deel van de productie is vraag gestuurd. De kosten om deze productie te realiseren is echter wel vast en betreft voornamelijk loonkosten.	S	25%	€ 400	€ 100
2. Outputfinanciering: onvoldoende productiviteit	Binnen de RUD is ervan uitgegaan dat medewerkers 1.360 declarabele uren per jaar maken in de primaire teams. Iedere 1% minder declarabiliteit RUD-breed levert meer dan € 90.000 minder inkomsten op.	S	50%	€ 400	€ 200
3. Outputfinanciering: kengetallen	De kentallen in de PDC komen niet overeen met de werkelijke uren voor een product waardoor er meer of minder kosten gemaakt worden.	I	15%	€ 300	€ 45
4. Ziekteverzuim	Bij de begroting is ervan uitgegaan dat de productieve medewerkers 1.360 declarabele uren per jaar realiseren. Die aanname is o.m. gebaseerd op	S	25%	€ 190	€ 48

Risico	Omschrijving	I/S	Kans %	Impact x € 1000	Restrisico x € 1.000
	een maximaal verzuim van 5%. Elk procent boven deze norm kost meer dan € 90.000.				
5. Wet- en regelgeving: Algemeen	Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving zoals de Omgevingswet zullen werkprocessen, systemen en producten aangepast moeten worden en medewerkers bijgeschoold.	S	40%	€ 300	€ 120
6. Wet- en regelgeving: Invoering Omgevingswet transitie bodemtaken	Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet zal het bevoegd gezag van de bodemtaken verschuiven van de Provincie naar de verschillende gemeentes. Als deze verschuiving betekent dat er minder bodemtaken bij de RUD worden belegd zullen er frictiekosten gaan ontstaan, aangezien de RUD in dat geval gedwongen afscheid zal moeten nemen van vast personeel (ongeveer 4 fte).	S	10%	€ 1.200	€120
Totaal restrisico:					**€ 633**

Tegenover de bestaande risico's staat het vrij beschikbare vermogen (algemene reserve + jaarresultaat), waarvan het saldo per 31-12-2020 € 1.186.000 bedraagt, als financiële buffer (weerstandscapaciteit). De hierbij behorende ratio is: 1,9 (minimaal 1,0 is gewenst). De weerstandscapaciteit ligt hiermee boven het gewenste niveau. Daarnaast is er ook nog de post Onvoorzien in de begroting opgenomen, aangezien deze vrij besteedbaar is en normaliter als eerste ingezet zal worden wanneer één van bovenstaande risico's zich voordoet is de uiteindelijke weerstandscapaciteit nog groter. Wel verwachten we door een geprognotiseerd negatief resultaat eind 2021 dat het weerstandsvermogen iets af zal nemen. De verwachting is echter dat de minimale ratio niet in gevaar zal komen.

Bijlage 2 Ontwikkeling van de vaste bijdrage

De vaste bijdrage is bepaald op basis van de kosten van de bedrijfsvoering (overhead) en de directe (vaste) overige kosten van de uitvoering van het VTH-werkproces. De directe (vaste) overige kosten van dit werkproces betreffen bijvoorbeeld automatiseringsapparatuur, kosten voor het primaire zaaksysteem Powerbrowser en archivering.

De verwachte totale vaste bijdrage stijgt met € 303.000 ten opzichte van de begroting 2022; dit is een stijging van 5%. Hoewel er enkel een indirect verband is tussen de uren in de uitvoeringsplannen en de vaste bijdrage (ter dekking van de vaste kosten en bedrijfsvoering), is er wel een indirect verband met de te maken kosten. Naast het feit dat de loonkosten met ruim 3% stijgen (voornamelijk door CAO-wijzigingen), is er structureel € 130.000 aan de begroting toegevoegd vanuit het programma Samen op Weg. De verwachting is dat met deze stijging de afdeling bedrijfsvoering in dit overgangsjaar voldoende ondersteuning kan blijven bieden aan het primaire proces.

De vaste bijdrage wordt verdeeld over de opdrachtgevers op basis van de in de programmabegroting vastgestelde omvang en naar rato van de afgenomen uren in het DVO. Voor de opdrachtgevers die meer producten gaan afnemen, betekent dit automatisch ook dat ze navenant meer gaan bijdragen en een hogere procentuele stijging hebben. Hieronder staat een overzicht van de stijging van de vaste bijdrage per opdrachtgever ten opzichte van de begroting 2022. De vaste bijdrage zal op basis van de definitieve uitvoeringsplannen 2023 en 2022 nog gaan verschuiven per deelnemer.

Opdrachtgever:	Vaste bijdrage 2023:	Vaste bijdrage 2022:	Verschil:	% Verschil:
Amersfoort	761.000	733.000	28.000	4%
Baarn	219.000	183.000	36.000	20%
Bunschoten	224.000	202.000	22.000	11%
Eemnes	95.000	78.000	17.000	22%
Houten	134.000	104.000	30.000	29%
Leusden	186.000	156.000	30.000	19%
Lopik	207.000	190.000	17.000	9%
Nieuwegein	155.000	135.000	20.000	15%
Provincie	3.206.000	2.513.000	693.000	28%
Soest	314.000	259.000	55.000	21%
Utrecht	729.000	677.000	52.000	8%
Woudenberg	179.000	158.000	21.000	13%
Bodemtaken na inwerking treding omgevingswet		718.000	-718.000	-100%
Totaal	**6.409.000**	**6.106.000**	**303.000**	**5,0%**

Onderstaande tabel geeft de afname in uren (effect verschuiving bodemtaken) en het effect hiervan op de ontwikkeling van de vaste bijdrage per deelnemer weer.

Opdrachtgever	Uren 2023	Vaste bijdrage 2023	Uren 2022	Vaste bijdrage 2022	Verschil	% Verschil
Amersfoort	16.594	761.000	16.983	733.000	28.000	4%
Baarn	4.770	219.000	4.239	183.000	36.000	20%
Bunschoten	4.891	224.000	4.690	202.000	22.000	11%
Eemnes	2.074	95.000	1.799	78.000	17.000	22%
Houten	2.925	134.000	2.401	104.000	30.000	29%
Leusden	4.044	186.000	3.619	156.000	30.000	19%
Lopik	4.508	207.000	4.400	190.000	17.000	9%
Nieuwegein	3.376	155.000	3.118	135.000	20.000	15%
Provincie	69.884	3.206.000	58.233	2.513.000	693.000	28%
Soest	6.852	314.000	5.999	259.000	55.000	21%
Utrecht	15.895	729.000	15.673	677.000	52.000	8%
Woudenberg	3.895	179.000	3.649	158.000	21.000	13%
Bodemtaken na inwerki	-		16.638	718.000	-718.000	-100%
Totaal	**139.709**	**6.409.000**	**141.442**	**6.106.000**	**303.000**	**5,0%**

Bijlage 3 Ontwikkeling van de variabele bijdrage

De variabele bijdrage van de opdrachtgevers is gebaseerd op de verwachte afname van producten en diensten zoals deze is opgenomen in de dienstverleningsovereenkomsten (DVO). Daarnaast bestaat de variabele bijdrage uit gemeenschappelijke regionale taken. De variabele bijdrage zal worden afgerekend op basis van de werkelijke productie.

De stijgende loonkosten als gevolg van de nieuwe CAO en de individuele groeimogelijkheden van medewerkers veroorzaken een tariefstijging van ongeveer 3%. Het nieuwe tarief voor Vergunningverlening bedraagt € 69,50 (2022: € 68) en het tarief voor Handhaving bedraagt € 64,00 (2022: € 61,75).

We hebben een analyse gemaakt van de verschillen in de variabele bijdrage ten opzichte van de initiële programmabegroting 2022. De verschillen bestaan uit de stijging van het uurtarief (+) en verlaging van de afgenomen DVO als gevolg van de bodemtaken die verschuiven onder de Omgevingswet (-).

Hieronder staat een overzicht van de indicatieve variabele bijdrage per opdrachtgever voor 2023.

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2023:	Variabele bijdrage 2022:	Verschil:	% Verschil:
Amersfoort	1.118.000	1.114.000	4.000	0%
Baarn	321.000	278.000	43.000	15%
Bunschoten	328.000	305.000	23.000	8%
Eemnes	140.000	118.000	22.000	19%
Houten	195.000	155.000	40.000	26%
Leusden	271.000	236.000	35.000	15%
Lopik	303.000	287.000	16.000	6%
Nieuwegein	225.000	202.000	23.000	11%
Provincie	4.716.000	3.832.000	884.000	23%
Soest	460.000	391.000	69.000	18%
Utrecht	1.068.000	1.030.000	38.000	4%
Woudenberg	263.000	240.000	23.000	10%
Bodemtaken na inwerking treding omgevingswet	-	1.108.000	-1.108.000	0%
Totaal	**9.408.000**	**9.296.000**	**112.000**	**1,2%**

Hieronder staat een overzicht van de verschillen tussen 2022 en 2023 per deelnemer.

Opdrachtgever:	Verschil:	Verklaard door tariefstijging:	aanpassingen DVO:*
Amersfoort	4.000	31.000	-27.000
Baarn	43.000	9.000	34.000
Bunschoten	23.000	9.000	14.000
Eemnes	22.000	4.000	18.000
Houten	40.000	6.000	34.000
Leusden	35.000	8.000	27.000
Lopik	16.000	8.000	8.000
Nieuwegein	23.000	7.000	16.000
Provincie	884.000	138.000	746.000
Soest	69.000	13.000	56.000
Utrecht	38.000	30.000	8.000
Woudenberg	23.000	7.000	16.000
Bodemtaken na inwerking treding omgevingswet	-1.108.000	-	-1.108.000
Totaal	**112.000**	**270.000**	**-158.000**

* Daling in DVO door afname Bodemtaken, geen sprake van uittreding

Bijlage 4 Ontwikkeling van de totale bijdrage

Hieronder staat een overzicht van de indicatieve totale bijdrage per opdrachtgever voor 2023.

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2023 (excl. Bodemtaken)	Bodemtaken 2023	2023 (incl. Bodemtaken)	Vaste bijdrage 2023 (excl. Samen op Weg)	Samen op weg 2023	Vaste bijdrage 2023 (incl. Samen op Weg)	totale bijdrage 2023	Totale bijdrage 2022	verschil:	% Verschil:
Amersfoort	870.000	248.000	1.118.000	746.000	15.000	761.000	1.879.000	1.847.000	32.000	2%
Baarn	255.000	66.000	321.000	215.000	4.000	219.000	540.000	461.000	79.000	17%
Bunschoten	280.000	48.000	328.000	219.000	5.000	224.000	552.000	507.000	45.000	9%
Eemnes	107.000	33.000	140.000	93.000	2.000	95.000	235.000	196.000	39.000	20%
Houten	131.000	64.000	195.000	131.000	3.000	134.000	329.000	259.000	70.000	27%
Leusden	221.000	50.000	271.000	182.000	4.000	186.000	457.000	392.000	65.000	17%
Lopik	232.000	71.000	303.000	203.000	4.000	207.000	510.000	477.000	33.000	7%
Nieuwegein	180.000	45.000	225.000	152.000	3.000	155.000	380.000	337.000	43.000	13%
Provincie	3.907.000	809.000	4.716.000	3.141.000	65.000	3.206.000	7.922.000	6.345.000	1.577.000	25%
Soest	377.000	83.000	460.000	308.000	6.000	314.000	774.000	650.000	124.000	19%
Utrecht	812.000	256.000	1.068.000	714.000	15.000	729.000	1.797.000	1.707.000	90.000	5%
Woudenberg	198.000	65.000	263.000	175.000	4.000	179.000	442.000	398.000	44.000	11%
inwerking treding omgevingswet	-							1.826.000	-1.826.000	-100%
Totaal	**7.570.000**	**1.838.000**	**9.408.000**	**6.279.000**	**130.000**	**6.409.000**	**15.817.000**	**15.402.000**	**415.000**	**3%**

Bezoekadres
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Postadres
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Contact
(030) 702 3300
info@rudutrecht.nl
www.rudutrecht.nl

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2362
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	8
Titel	Rekenkameronderzoek: ‘Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten’
ID	2532
Behandelend ambtenaar	Gerth Molenaar
Telefoon	06 49754300
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	**20 januari 2022**

Voorgesteld besluit

Voorstel van de rekenkamer

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Rekenkamer
Vergadering	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen
Vergaderdatum	… 2022
Jaargang en nummer	2022, nr. @@
Geheim	Nee

Rekenkameronderzoek: 'Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten'

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

1. Te zorgen voor een samenhangende visie en goede onderbouwing van de 50 à 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.
2. Meer aandacht te besteden aan monitoring en evaluatie, zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt.
3. De doelen en prestatie-indicatoren van de projecten helder, eenduidig en toetsbaar (SMART) te formuleren.
4. Ervoor te zorgen dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten en het gemeentelijk format voor een projectplan toe te passen, of een onderbouwde keuze te maken om ervan af te wijken.
5. Vast te stellen hoe invulling wordt gegeven aan participatie van burgers in de projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie en op structurele wijze feedback van burgers te verzamelen.
6. De informatie uit monitoring en evaluatie te benutten voor het bijstellen van de projecten in het uitvoeringsprogramma.
7. Als gemeente richting burgers duidelijk te maken wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie.
8. In samenspraak met de raad/woordvoerders energie vast te stellen hoe de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie eruit moet (komen te) zien.
9. De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.

De rekenkamer,

De secretaris,

dr. G. Molenaar

De voorzitter,

drs. P.W.D. Venhoeven

Bijlagen

Rapport *Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten.* Rekenkamer Utrecht, 2 december 2021

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Context
Het Uitvoeringsprogramma Energietransitie (onderdeel van het begrotingsprogramma Duurzaamheid) bestaat uit 50 à 60 projecten. Hiervoor is zowel voor 2020 als 2021 ongeveer € 5 miljoen begroot. Met deze projecten wil het college bijdragen aan de klimaatdoelen uit het coalitieakkoord. De gemeente heeft zelf deels invloed op de voortgang van de doelen en zoekt samenwerking met samenwerkingspartners.

De gemeenteraad heeft tijdens de bijeenkomst over het onderzoeksprogramma 2020 van de Rekenkamer Utrecht het onderwerp energietransitie aangedragen. De rekenkamer heeft hierop een onderzoek aangekondigd dat uit drie delen bestaat. In februari 2021 is een rekenkamerbrief over de informatievoorziening gepubliceerd. In dit raadsvoorstel gaan we in op de conclusies en aanbevelingen van het tweede deelonderzoek, waarin twee concrete projecten zijn onderzocht, namelijk Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Het derde deelonderzoek gaat over de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en is in uitvoering.

De rekenkamer wil met dit onderzoek de gemeenteraad inzicht geven in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de genoemde twee projecten uit het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Daarnaast is onderzocht of de raad in positie is (geweest) om haar controlerende taak uit te voeren. Ook hebben we gekeken naar het perspectief van inwoners.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode maart – november 2021. We hebben de relevante beleidsdocumenten en andere raadsinformatie over de projecten bestudeerd. Daarnaast hebben we interviews gehouden met zowel medewerkers van de gemeente als externe organisaties. Ook hebben we activiteiten bijgewoond, zoals webinars, en hebben we een gesprek gevoerd met de fractiewoordvoerders energie.

De hoofdconclusie van de rekenkamer is als volgt:
De energietransitie is een complexe maatschappelijke opgave waarvoor het noodzakelijk is dat de gemeente een visie ontwikkelt, doelen stelt, monitort, evalueert en projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie bijstelt. De onderzochte projecten laten zien dat dit nog onvoldoende gebeurt. Hierdoor is de doeltreffendheid en doelmatigheid van de projecten niet vast te stellen. Juist bij een uitvoeringsprogramma in ontwikkeling is het belangrijk om structureel te letten op de doeltreffendheid van de aanpak. Daarmee kan de gemeente de aanpak optimaliseren en bewuste keuzes maken om nieuwe projecten op te starten, lopende projecten aan te passen of projecten te beëindigen. De rekenkamer ziet dat dit bij sommige onderzochte projecten al gebeurt en ziet aanwijzingen dat dit de effectiviteit van die projecten vergroot.

Het huidige onderzoek bevestigt de conclusie uit de eerdere rekenkamerbrief dat de raad veel informatie ontvangt, maar dat het beeld over voortgang en resultaten niet volledig is. Ook komt in dit onderzoek uitgebreider naar voren dat concrete criteria voor de keuze van projecten ontbreken en dat evalueren en leren verbeterpunten zijn.

De hoofdconclusie is gebaseerd op vijf deelconclusies.

Ten eerste heeft de gemeente onvoldoende inzicht in de resultaten van de bestudeerde projecten. Dit komt doordat een deel van de projecten visie en onderbouwing over de werking mist, en doordat voortgangsrapportages en evaluaties ontbreken. Hierdoor is de doeltreffendheid en doelmatigheid niet vast te stellen.

Ten tweede wordt er weinig projectmatig gewerkt. De projectplannen van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren missen meerdere onderdelen, met name op projectbeheersing. Bij Zon op dak mist informatie over de begroting. De doelen en prestatie-indicatoren kunnen duidelijker. Burgers zijn nauwelijks betrokken geweest bij de start en de uitvoering van de onderzochte projecten. De participatieleidraad is niet gebruikt. Enkele projecten zijn gestart met het verzamelen van feedback van burgers in het kader van evaluatie.

Ten derde kan het lerend vermogen van de organisatie beter worden benut. Als weinig bekend is over de effecten van de projecten en over de ervaringen van burgers, ontbreekt informatie om bij te sturen. De projecten Zon op dak en de Energiebox (een onderdeel van Stimuleren particuliere woningeigenaren) vormen hierop een positieve uitzondering waarvan geleerd kan worden. Deze projecten laten een voortdurende bijstelling zien op basis van informatie over de effecten en de terugkoppeling van samenwerkingspartners dan wel burgers.

Ten vierde zien we dat het activeren van burgers in de energietransitie meer nadenken vergt over de rol van de gemeente. De gemeente onderzoekt de mening van burgers over de energietransitie in het algemeen. Bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie zijn tevreden over de ondersteuning die zij ontvangen, zoals advies en subsidies. De gemeente werkt in aanvulling hierop aan een kader voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Maar bewonersinitiatieven geven aan dat zij in de praktijk soms verregaande ondersteuning nodig hebben, die de gemeente op dit moment niet biedt.

Tot slot is het voor de raad met de huidige informatievoorziening lastig om de projecten te controleren of hieraan kaders te stellen. Dat komt bijvoorbeeld doordat de financiële informatie ontbreekt of dat er geen volledig overzicht is van projecten en effecten. Een deel van de raadsleden is tevreden met een rapportage op geaggregeerd niveau, waar anderen juist meer details willen zien. Hierdoor lopen de behoeften uiteen, dit bij elkaar brengen vraagt om een gesprek in de raad.

Beslispunt

1. Te zorgen voor een samenhangende visie en goede onderbouwing van de 50 à 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.

Argumenten

1.1 Voor het cluster projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren mist een overkoepelende visie.
1.2 Het is niet beargumenteerd welke pijnpunten een project wegneemt of welke positieve ervaringen een project bevordert.
1.3 Er is geen onderbouwing waarom nu juist deze set van projecten is ingezet en wat de beoogde werking is.

Beslispunt

2. Meer aandacht te besteden aan monitoring en evaluatie, zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt.

Argumenten

2.1 Voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren (en van de projecten afzonderlijk) zijn geen voortgangsrapportages en evaluaties beschikbaar.
2.2 De projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren zijn veelal niet te beoordelen op doeltreffendheid vanwege niet meetbare doelen en/of prestatie-indicatoren die niets zeggen over de doorwerking van het project.

Beslispunt

3. De doelen en prestatie-indicatoren van de projecten helder, eenduidig en toetsbaar (SMART) te formuleren.

Argumenten

3.1 Het doel en de bijbehorende prestatie-indicator voor Zon op dak kunnen specifieker worden geformuleerd. Het is niet helder of het om de totaaloppervlakte gaat of om het aantal daken.
3.2 De doelen van de projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren voldoen deels aan de SMART-criteria. Veel doelen zijn niet specifiek doordat definities van belangrijke begrippen ontbreken.
3.3 In hoeverre de projecten bijdragen aan het doel van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, is daardoor bij voorbaat lastig te meten.

Beslispunt

4. Ervoor te zorgen dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten en het gemeentelijk format voor een projectplan toe te passen, of een onderbouwde keuze te maken om ervan af te wijken.

Argumenten

4.1 Geen van de projectplannen van Zon op dak bevat een begroting of meerjarenplanning, waardoor de projectbeheersing niet beoordeeld kan worden.
4.2 De projectplannen van de projecten voor het stimuleren van particuliere woningeigenaren zijn niet volgens een gemeenschappelijk format opgesteld en missen soms onderdelen, voornamelijk op projectbeheersing.

Beslispunt

5. Vast te stellen hoe invulling wordt gegeven aan participatie van burgers in de projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie en op structurele wijze feedback van burgers te verzamelen.

Argumenten

5.1 De Utrechtse participatieleidraad is niet gevolgd bij de projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

5.2 Er is voor de onderzochte projecten de afgelopen jaren nauwelijks op structurele wijze feedback van inwoners verzameld.

Beslispunt

6. De informatie uit monitoring en evaluatie te benutten voor het bijstellen van de projecten in het uitvoeringsprogramma.

Argumenten

6.1 Als weinig bekend is over de effecten van de projecten en over de ervaringen van burgers, ontbreekt informatie om bij te sturen.

6.2 De projecten Zon op dak en de Energiebox (een onderdeel van Stimuleren particuliere woningeigenaren) vormen hierop een positieve uitzondering waarvan geleerd kan worden. Deze projecten laten een voortdurende bijstelling zien op basis van informatie over de effecten en de terugkoppeling van samenwerkingspartners dan wel burgers.

Beslispunt

7. Als gemeente richting burgers duidelijk te maken wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie.

Argumenten

7.1 De houding van de gemeente lijkt tot nu toe afwachtend als het aankomt op de meer complexe vragen of vraag om uitgebreidere ondersteuning.

7.2 Bewonersinitiatieven geven aan dat zij in de praktijk soms uitgebreidere vormen van ondersteuning vragen, die de gemeente op dit moment niet biedt.

Beslispunt

8. In samenspraak met de raad/woordvoerders energie vast te stellen hoe de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie eruit moet (komen te) zien.

Argumenten

8.1 Het is voor de raad met de huidige informatievoorziening lastig om de projecten te controleren of hieraan kaders te stellen.
8.2 De informatievoorziening over de onderzochte projecten is wisselend en bevat niet alle onderdelen.
8.3 Raadsleden hebben over de diepgang van de hiervoor noodzakelijke informatievoorziening verschillende behoeften als het gaat om het niveau van rapportage.
8.4 Uitgangspunt is dat de raad goed in positie wordt gebracht om de kaderstellende en controlerende taak te kunnen uitoefenen.

Beslispunt

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

Argumenten

9.1 Bij de formulering van de aanbevelingen heeft de rekenkamer concrete voorstellen gedaan om invulling te geven aan de aanbevelingen en tegelijkertijd ruimte gelaten aan het college om de aanbevelingen nader in te vullen.
9.2 In artikel 11 (lid 8) van de Verordening Rekenkamer Utrecht 2018 is opgenomen dat het college binnen zes weken na besluitvorming over de aanbevelingen van de rekenkamer een plan van aanpak opstelt over de implementatie van de raadbesluiten.
9.3 In artikel 11 (lid 9) is opgenomen dat het college jaarlijks (bij de Jaarstukken) aan de raad rapporteert over de stand van zaken van de uitvoering van de raadsbesluiten die genomen zijn naar aanleiding van rekenkamerrapporten.
9.4 Indien nuttig kan via een expliciet besluit van de gemeenteraad van de standaardtermijn van zes weken worden afgeweken.

Raadsbesluit

Opgesteld door	Raadsorganen
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	... 2022
Jaargang en nummer	2022, nr. @@

Rekenkameronderzoek: 'Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten'

Besluit:

1. Te zorgen voor een samenhangende visie en goede onderbouwing van de 50 à 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.
2. Meer aandacht te besteden aan monitoring en evaluatie, zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt.
3. De doelen en prestatie-indicatoren van de projecten helder, eenduidig en toetsbaar (SMART) te formuleren.
4. Ervoor te zorgen dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten en het gemeentelijk format voor een projectplan toe te passen, of een onderbouwde keuze te maken om ervan af te wijken.
5. Vast te stellen hoe invulling wordt gegeven aan participatie van burgers in de projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie en op structurele wijze feedback van burgers te verzamelen.
6. De informatie uit monitoring en evaluatie te benutten voor het bijstellen van de projecten in het uitvoeringsprogramma.
7. Als gemeente richting burgers duidelijk te maken wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie.
8. In samenspraak met de raad/woordvoerders energie vast te stellen hoe de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie eruit moet (komen te) zien.
9. De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ….

De griffier — De voorzitter gemeenteraad

Merel van Hall — Sharon A.M Dijksma

REKEN KAMER UTRECHT

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrecht

Behandeld door	Gerth Molenaar	**Datum**	30 november 2021
Doorkiesnummer	030 – 286 1391 / 06 – 4975 4300	**Ons kenmerk**	9419751
E-mail	g.molenaar@utrecht.nl	**Onderwerp**	Rekenkamerrapport Grip op de energietransitie met persbericht, publiekssamenvatting en raadsvoorstel
Bijlagen	4		

Geachte leden van de raad,

De rekenkamer doet onderzoek naar de energietransitie. Wij hebben het tweede deel van dit onderzoek afgerond, waarin twee concrete projecten zijn onderzocht, namelijk Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

Hierbij bied ik u het rapport '*Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten*' aan met bijbehorend persbericht en raadsvoorstel. Op deze documenten rust een embargo tot 2 december 2021 9.00 uur, waarna deze openbaar worden gemaakt op onze website.

De technische bijeenkomst (digitaal), waarin het rapport zal worden gepresenteerd, is gepland voor dinsdag 14 december van 18.30-19.30 uur. U ontvangt hiervoor per mail apart een uitnodiging.

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



Met vriendelijke groet,

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

REKEN KAMER UTRECHT

PERSBERICHT

REKENKAMER UTRECHT: GEMEENTE WEET ONVOLDOENDE WAT PROJECTEN ENERGIETRANSITIE OPLEVEREN

UTRECHT, 2 december 2021 – De Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar het Uitvoeringsprogramma Energietransitie van de gemeente Utrecht. De rekenkamer constateert dat de gemeente onvoldoende een visie ontwikkelt, monitort, evalueert en projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie bijstelt. Hierdoor weet de gemeente onvoldoende wat de projecten opleveren. Er zijn ook projecten waar dit goed gaat en waarvan geleerd kan worden.

De gemeente wil Utrecht zo snel mogelijk klimaatneutraal maken. Dit betekent dat wat er in de stad gebeurt geen slechte gevolgen heeft voor de opwarming van de aarde. Hiervoor heeft de gemeente het Uitvoeringsprogramma Energietransitie opgezet. Het uitvoeringsprogramma bevat 50 à 60 projecten, waaraan de gemeente jaarlijks ongeveer € 5 miljoen besteedt. De Rekenkamer Utrecht heeft een aantal concrete projecten uit dit uitvoeringsprogramma onderzocht.

Samenhangende visie en inzicht in effecten nodig
De Rekenkamer is van mening dat gemeente de keuze voor welke de projecten ze oppakt beter kan onderbouwen vanuit een samenhangende visie. Dat zou het Uitvoeringsprogramma Energietransitie inzichtelijker en effectiever maken. Er kan dan een duidelijkere afweging gemaakt worden over welke projecten naar verwachting wel en welke niet bijdragen aan de klimaatdoelen. Ook moet de gemeente beter evalueren en monitoren om inzicht te krijgen in de effecten. Daarmee kan de gemeente de aanpak verbeteren en bewuste keuzes maken om nieuwe projecten op te starten, lopende projecten aan te passen of projecten te beëindigen.

Het kan beter: positieve voorbeelden
De rekenkamer ziet ook projecten in het Uitvoeringsprogramma die wel een goede onderbouwing hebben en voortdurend worden geëvalueerd en bijgesteld. De rekenkamer ziet aanwijzingen dat deze projectmatige manier van werken de effectiviteit van die projecten vergroot. Een voorbeeld hiervan is het project Zon op dak, dat verschillende doelgroepen stimuleert om zonnepanelen op

hun dak te leggen. Op basis van feedback van bijvoorbeeld bedrijven wordt de aanpak aangepast zodat belemmeringen om zonnepanelen te nemen, worden weggenomen. Het is daardoor aannemelijk dat deze projecten bijdragen aan de klimaatdoelen van de gemeente.

Bewonersinitiatieven vragen duidelijkheid over rol gemeente
De rekenkamer vraagt aan de gemeente om richting burgers beter duidelijk te maken wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie. Er zijn bewoners die uit zichzelf aan de slag gaan met de energietransitie en een bewonersinitiatief starten. Een deel van deze bewonersinitiatieven ontvangt naar tevredenheid ondersteuning van de gemeente. Dat zijn bijvoorbeeld adviezen en subsidies om ideeën uit te werken voor verduurzaming van de huizen in hun buurt. Bewonersinitiatieven geven echter aan dat zij in de praktijk soms verregaande ondersteuning nodig hebben, die de gemeente op dit moment niet biedt.

Noot voor de redactie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gerth Molenaar, secretaris van de rekenkamer, tel. 06-49754300. Het rapport Grip op energietransitie en meer informatie over de Rekenkamer Utrecht vindt u op https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer/. Mits met bronvermelding (Rekenkamer Utrecht, 2021) kunt u gebruik maken van de figuren uit het rapport (format PDF beschikbaar). Aanvragen via rekenkamer@utrecht.nl.

REKEN KAMER UTRECHT

PUBLIEKSSAMENVATTING REKENKAMERRAPPORT ‘GRIP OP ENERGIETRANSITIE’

De gemeente Utrecht wil graag dat de stad zo snel mogelijk klimaatneutraal wordt. Dit betekent dat wat er in de stad gebeurt geen slechte gevolgen heeft voor de opwarming van de aarde. Om dat doel te bereiken, werkt de gemeente aan verschillende projecten. De Rekenkamer Utrecht onderzocht een aantal van deze projecten en maakte daar een rapport over voor de gemeenteraad (download hier). De rekenkamer vindt dat de gemeente vaak niet goed weet hoe het met de projecten gaat en wat de resultaten zijn.

Om er aan bij te dragen dat de stad zo snel mogelijk klimaatneutraal wordt, heeft de gemeente het Uitvoeringsprogramma Energietransitie gemaakt. Ieder jaar geeft de gemeente daar ongeveer € 5 miljoen aan uit. Met dit geld voert de gemeente ongeveer 60 projecten uit. De gemeente wil graag dat inwoners, organisaties en bedrijven zélf aan de slag gaan. De gemeente wil daarbij helpen en informatie geven. De projecten die de gemeente doet gaan daarom vooral over kennis verzamelen, adviseren en samenwerken. De rekenkamer heeft voor een aantal van de projecten gekeken hoe dat gaat en of met de projecten goede dingen worden bereikt.

De rekenkamer raadt de gemeente aan de keuzes voor de projecten die ze doet beter uit te leggen. Bijvoorbeeld door één visie of plan te maken waarin staat hoe de projecten er samen voor moeten zorgen dat Utrecht klimaatneutraal wordt. Het is ook belangrijk dat er voor elk project een eigen plan is waarin staat wat het doel is, wat er gedaan wordt en wat het kost. De gemeente heeft nu nog niet voor elk project een goed plan. Daarnaast vindt de rekenkamer dat de gemeente beter moet weten hoe goed of hoe slecht de projecten het doen. Dan kan de gemeente de projecten verbeteren. Of projecten stoppen die het niet goed doen.

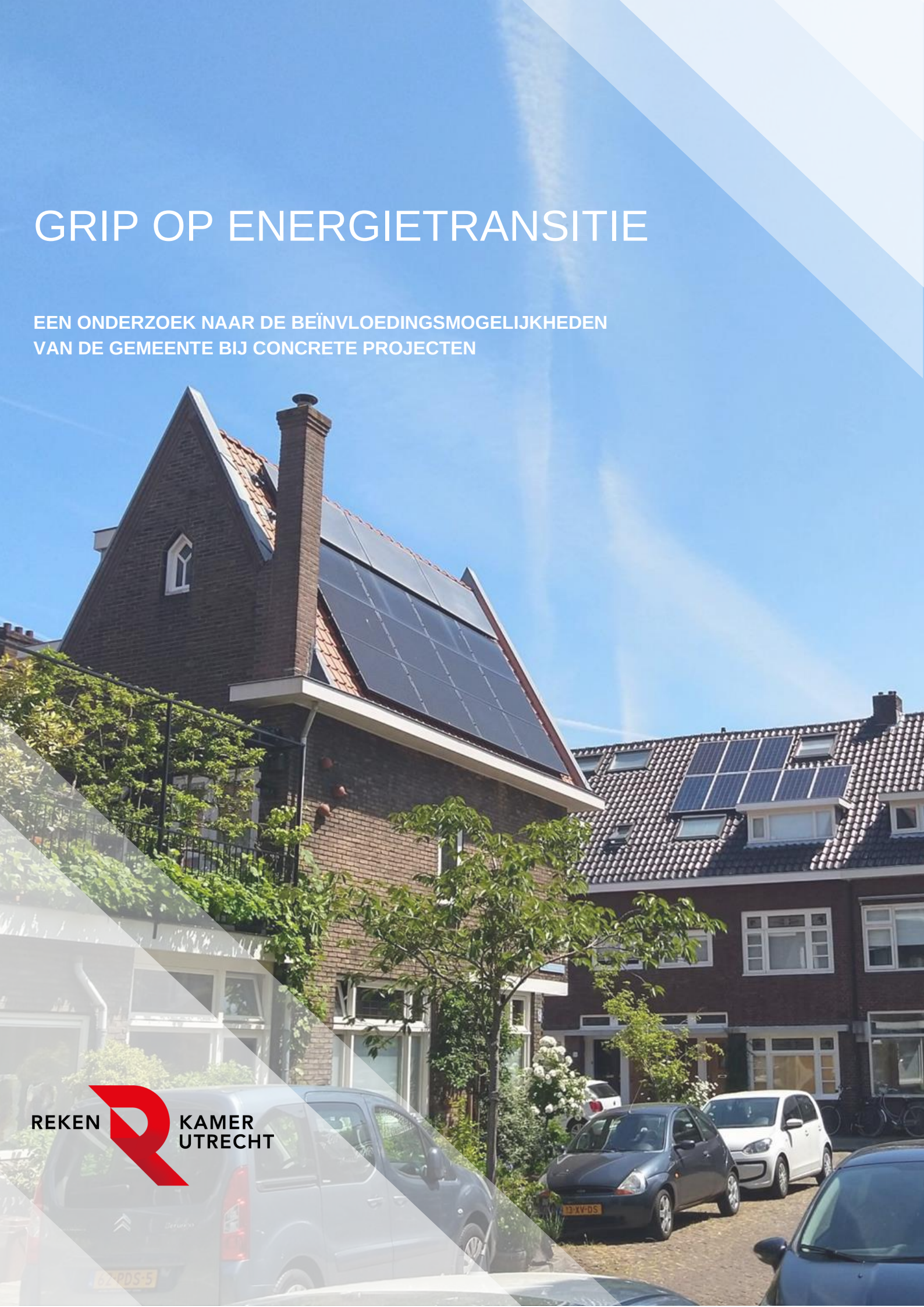
De rekenkamer is ook projecten tegengekomen die wel een goed plan hebben. De gemeente houdt voor deze projecten bij wat er wordt bereikt. Deze projecten lijken het goed te doen. Ze zijn daarom een voorbeeld voor de goede manier om een project op te zetten en tussendoor te checken.

Er zijn bewoners die zelf, zonder de gemeente, aan de slag gaan om hun huis duurzamer te maken. De rekenkamer heeft een aantal groepen bewoners die dit samen regelen (bewonersinitiatieven) gesproken. Een deel is tevreden met de ondersteuning vanuit de gemeente. Een ander deel heeft meer hulp nodig, maar krijgt die (nog) niet van de gemeente. Bijvoorbeeld bij het bekender maken van een idee. De rekenkamer vraagt de gemeente daarom beter duidelijk te maken wat de gemeente kan betekenen voor mensen die hun huis willen verduurzamen.

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

GRIP OP ENERGIETRANSITIE

EEN ONDERZOEK NAAR DE BEÏNVLOEDINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE GEMEENTE BIJ CONCRETE PROJECTEN



REKEN KAMER UTRECHT

REKENKAMER UTRECHT

GRIP OP ENERGIETRANSITIE

EEN ONDERZOEK NAAR DE BEÏNVLOEDINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE GEMEENTE BIJ CONCRETE PROJECTEN

2 december 2021

REKENKAMER UTRECHT

LEDEN

- Paul Venhoeven (voorzitter)
- Carolien de Boer
- Sjoerd Keulen

MEDEWERKERS ONDERZOEK

- Naomi Meys (vanaf 1 maart 2021)
- Marissa Bultman
- Mario van den Berg (tot 1 april 2021)
- Pauline de Jong (tot 1 april 2021)

CONTACTGEGEVENS

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

VOORWOORD

Dagelijks verschijnen nieuwsberichten die de urgentie van maatregelen tegen klimaatverandering onderstrepen. Zo stelt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat er extra inspanningen nodig zijn om de klimaatdoelen van 2030 te halen. De energietransitie verloopt landelijk trager dan gepland. Tegelijkertijd wachten gemeenten op nieuwe wetgeving en budget uit Den Haag om de uitvoering van hun plannen mogelijk te maken.

Gemeenten hebben een grote rol toebedeeld gekregen in de energietransitie. Er zijn vele acties van de gemeente met samenwerkingspartners en inwoners nodig om de doelen van het Klimaatakkoord te halen. In de Regionale Energiestrategie (RES) staat beschreven waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land (wind en zon) opgewekt kan worden. Maar ook welke warmtebronnen te gebruiken zijn zodat wijken en gebouwen van het aardgas af kunnen. Met de Transitievisie Warmte I en II (TVW) wordt vastgesteld wanneer welke wijk van het gas af gaat en op wijkniveau worden uitvoeringsplannen gemaakt. De energietransitie brengt een participatievraagstuk met zich mee, want zowel op regionaal als gemeentelijk niveau is niet iedereen het over de plannen eens.

Kortom: de energietransitie is een belangrijk onderwerp waarin gemeenten een grote rol spelen. Het is daarom goed dat de raad hiervoor aandacht vraagt in de vorm van onderzoek. We hopen de raad met dit onderzoek inzicht te geven in de uitvoering en resultaten, en lessen te trekken op het overkoepelend niveau van het uitvoeringsprogramma.

Tijdens het onderzoek hebben wij gesproken met medewerkers van de gemeente, samenwerkingspartners en vertegenwoordigers van bewonersinitiatieven. We danken iedereen hartelijk voor de medewerking aan dit onderzoek.





Paul Venhoeven,
voorzitter

Gerth Molenaar,
secretaris

Utrecht, 2 december 2021

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT 8

1 DOELSTELLING ONDERZOEK 8

2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 11

3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W 18

4 NAWOORD REKENKAMER 23

DEEL II ONDERZOEKSRAPPORT 25

1 INLEIDING 25

1.1 AANLEIDING 25

1.2 CONTEXT 25

1.3 DOEL EN ONDERZOEKSVRAGEN 27

1.4 WERKWIJZE 30

1.5 AFBAKENING 31

1.6 LEESWIJZER 32

2 ZON OP DAK 34

2.1 PROJECTBESCHRIJVING 34

2.1.1 DOELEN, SUBDOELEN EN PRESTATIE-INDICATOR 34

2.1.2 VERZAMELING VAN ACTIES 36

2.1.3 STAND VAN ZAKEN 37

2.2 BEVINDINGEN IN HET KORT 38

2.3 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN 39

2.3.1 DOEL EN PRESTATIE-INDICATOR NIET SPECIFIEK GEFORMULEERD 39

2.3.2 PROJECTPLANNEN MISSEN BEGROTING EN MEERJARENPLANNING 40

2.3.3 DOELTREFFENDHEID NIET VAST TE STELLEN, MAAR AANWIJZINGEN POSITIEF 41

2.3.4 DOELMATIGHEID BELEID NIET TE BEPALEN 44

2.3.5 RAAD ONTVANGT INFORMATIE OVER RESULTATEN EN VOORTGANG, NIET OVER FINANCIËN 45

2.4 NORMENKADER 47

3 HET STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN 51
3.1 PROJECTBESCHRIJVING 51
3.1.1 DOELEN EN PRESTATIE-INDICATOREN 51
3.1.2 CLUSTER VAN PROJECTEN 54
3.1.3 STAND VAN ZAKEN 56
3.2 BEVINDINGEN IN HET KORT 59
3.3 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN 60
3.3.1 HET CLUSTER PROJECTEN MIST VISIE EN ONDERBOUWING 60
3.3.2 DE DOELEN EN PRESTATIE-INDICATOREN ZIJN BEPERKT MEETBAAR 61
3.3.3 DE PROJECTBEHEERSING IS NIET OP ORDE 62
3.3.4 DE UITGAVEN STIJGEN EN DE BEGROTING IS IN 2017-2019 OVERSCHREDEN 62
3.3.5 DE DOELTREFFENDHEID VAN HET CLUSTER PROJECTEN KAN NIET WORDEN BEOORDEELD, PRESTATIE-INDICATOREN GEVEN EEN WISSELEND BEELD PER PROJECT EN HET TEMPO LIGT LAAG 64
3.3.6 DE DOELMATIGHEID KAN NIET WORDEN BEOORDEELD. 67
3.3.7 INFORMATIEVOORZIENING AAN DE GEMEENTERAAD ONVOLLEDIG 68
3.4 NORMENKADER 69

4 BURGERPERSPECTIEF 74
4.1 BEVINDINGEN IN HET KORT 74
4.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN 75
4.3 NORMENKADER 80

BIJLAGE 84
COLOFON 84
BIJLAGE 1 GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN 83
BIJLAGE 2 GEÏNTERVIEWDE PERSONEN 86
BIJLAGE 3 STAND VAN ZAKEN ACTIES ZON OP DAK 87
BIJLAGE 4 UITGAVEN PER PROJECT STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN 91
BIJLAGE 5 UITGEBREIDE STAND VAN ZAKEN STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN 92
BIJLAGE 6 UITKOMSTEN BEWONERSPANEL AARDGASVRIJ WONEN 101


HET GEVEN PAARD

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT

1 DOELSTELLING ONDERZOEK

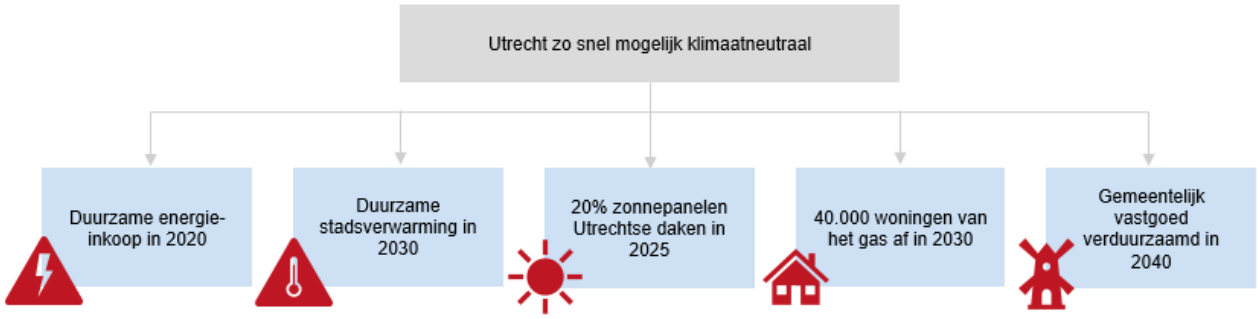
AANLEIDING

De gemeenteraad heeft tijdens de bijeenkomst over het onderzoeksprogramma 2020 van de Rekenkamer Utrecht het onderwerp energietransitie aangedragen. De rekenkamer heeft hierop een onderzoek aangekondigd dat uit drie delen bestaat. In februari 2021 is een rekenkamerbrief over de informatievoorziening gepubliceerd. In dit rapport gaan we in op de conclusies en aanbevelingen van het tweede deelonderzoek, waarin twee concrete projecten zijn onderzocht, namelijk Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Het derde deelonderzoek gaat over de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en is in uitvoering.

CONTEXT

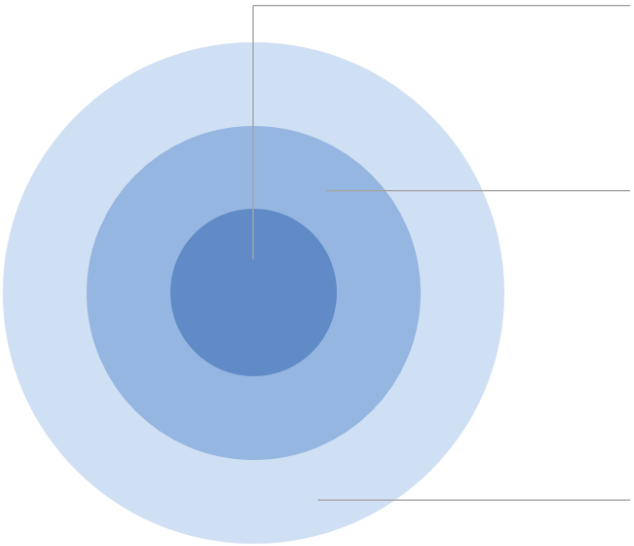
Het Uitvoeringsprogramma Energietransitie (onderdeel van het begrotingsprogramma Duurzaamheid) bestaat uit 50 à 60 projecten. Hiervoor is zowel voor 2020 als 2021 ongeveer € 5 miljoen begroot. Met deze projecten wil het college bijdragen aan de klimaatdoelen uit het coalitieakkoord:

Figuur 1 *De ambitie van het college en de doelen die hieraan moeten bijdragen*
Er zijn vijf klimaatdoelen die samen ervoor moeten zorgen dat Utrecht klimaatneutraal wordt.



De gemeente heeft zelf beperkt invloed op de voortgang van de doelen en zoekt samenwerking met samenwerkingspartners. Het beleid is volop in ontwikkeling in de zoektocht naar effectieve, haalbare, schaalbare en betaalbare aanpakken. De invloed van de gemeente op de doelen is weergegeven in de cirkels in figuur 2.2.

Figuur 2 *Schematische weergave van de mate van invloed die de gemeente Utrecht heeft*[1]*.*
Per klimaatdoel heeft de gemeente een verschillende mate van invloed.



Cirkel van controle:
Emissies die we als gemeentelijke organisatie zelf kunnen beïnvloeden.
- Gemeentelijk vastgoed verduurzaamd in 2040
- Energie-inkoop in 2020 volledig duurzaam

Cirkel van invloed:
Emissies die we kunnen verminderen als wij ons maximaal inzetten en partners zich eveneens maximaal committeren.
- Minimaal 20% van de daken heeft zonnepanelen in 2025
- 100% verduurzaming van het warmtenet in 2030
- In 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af

Cirkel van lobby en kennisontwikkeling:
Emissies waarvoor we afhankelijk zijn van (met name) landelijke ontwikkelingen.

ONDERWERP VAN ONDERZOEK

Het eerste onderzochte project is Zon op dak, een project gericht op het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen. Hiervoor is tussen 2019-2022 een budget van gemiddeld € 250.000 per jaar beschikbaar. Er zijn algemene acties zoals kennis delen, monitoren en lobbyen. Andere acties zijn specifiek gericht op de verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen, particuliere koopwoningen, VvE's, collectieven, bedrijven en kantoren, sportdaken, schooldaken en gemeentelijk kernvastgoed).

Het tweede onderzochte project is het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Dat is geen project op zich, maar een cluster van projecten en subsidieregelingen dat woningeigenaren moet aanzetten tot energiebesparing en verduurzaming. Aan het cluster wordt gemiddeld € 600.000 per jaar besteed en door de toekenning van landelijke subsidies stijgt dat bedrag in 2020 en 2021 tot over een miljoen.

DOEL

De rekenkamer wil met dit tweede deel van het onderzoek de gemeenteraad inzicht geven in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de genoemde twee projecten uit het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Daarnaast is onderzocht of de raad in positie is (geweest) om haar controlerende taak uit te voeren. Ook hebben we gekeken naar het perspectief van burgers. In dit bestuurlijk rapport besteden we op basis van de onderzochte projecten met name aandacht aan de overkoepelende lessen voor het uitvoeringsprogramma.

[1] Gemeente Utrecht (23 april 2020). Aangepast van figuur 1 uit *voortgangsrapportage De energie van de stad 2019*, p. 3

TOELICHTING WERKWIJZE REKENKAMER

Het onderzoek is in de periode februari – augustus 2021 uitgevoerd en is uitgevoerd door middel van een documentenstudie, interviews en overige activiteiten zoals het deelnemen aan webinars. We hebben interviews gehouden met zowel interne als externe gesprekspartners, waaronder bewonersinitiatieven. Ook hebben we een groepsgesprek georganiseerd met de fractiewoordvoerders energie. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van een normenkader.

Het rapport bestaat uit twee delen: een bestuurlijk rapport en een onderzoeksrapport. In dit deel, het bestuurlijk rapport, gaan we in op de overkoepelende conclusies en aanbevelingen. Het onderzoeksrapport bevat een uitgebreide inhoudelijke uitleg over de projecten en de beoordeling van de normen.

2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de bevindingen zoals gepresenteerd in het onderzoeksrapport komt de rekenkamer tot een hoofdconclusie met vijf deelconclusies. Bij de hoofdconclusie hebben we op basis van de twee onderzochte projecten gekeken naar een aantal overkoepelende lessen voor het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.

Bij de deelconclusies formuleren we één of meer aanbevelingen en geven we een korte toelichting. In de toelichting noemen we voorbeelden uit de onderzochte projecten.

HOOFDCONCLUSIE

De energietransitie is een complexe maatschappelijke opgave waarvoor het noodzakelijk is dat de gemeente een visie ontwikkelt, doelen stelt, monitort, evalueert en projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie bijstelt. De onderzochte projecten laten zien dat dit nog onvoldoende gebeurt. Hierdoor is de doeltreffendheid en doelmatigheid van de projecten niet vast te stellen. Juist bij een uitvoeringsprogramma in ontwikkeling is het belangrijk om structureel te letten op de doeltreffendheid van de aanpak. Daarmee kan de gemeente de aanpak optimaliseren en bewuste keuzes maken om nieuwe projecten op te starten, lopende projecten aan te passen of projecten te beëindigen. De rekenkamer ziet dat dit bij sommige onderzochte projecten al gebeurt en ziet aanwijzingen dat dit de effectiviteit van die projecten vergroot.

Het huidige onderzoek bevestigt de conclusie uit de eerdere rekenkamerbrief dat de raad veel informatie ontvangt, maar dat het beeld over voortgang en resultaten niet volledig is. Ook komt in dit onderzoek uitgebreider naar voren dat concrete criteria voor de keuze van projecten ontbreken en dat evalueren en leren verbeterpunten zijn.

De hoofdconclusie is gebaseerd op vijf deelconclusies.

Ten eerste heeft de gemeente onvoldoende inzicht in de resultaten van de bestudeerde projecten. Dit komt doordat een deel van de projecten visie en onderbouwing over de werking mist, en doordat voortgangsrapportages en evaluaties ontbreken. Hierdoor is de doeltreffendheid en doelmatigheid niet vast te stellen.

Ten tweede wordt er weinig projectmatig gewerkt. De projectplannen van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren missen meerdere onderdelen, met name op projectbeheersing. Bij Zon op dak mist informatie over de begroting. De doelen en prestatie-indicatoren kunnen duidelijker. Burgers zijn nauwelijks betrokken geweest bij de start en de uitvoering van de onderzochte projecten. De participatieleidraad is niet gebruikt. Enkele projecten zijn gestart met het verzamelen van feedback van burgers in het kader van evaluatie.

Ten derde kan het lerend vermogen van de organisatie beter worden benut. Als weinig bekend is over de effecten van de projecten en over de ervaringen van burgers, ontbreekt informatie om bij te sturen. De projecten Zon op dak en de Energiebox (een onderdeel van Stimuleren particuliere woningeigenaren) vormen hierop een positieve uitzondering waarvan geleerd kan worden. Deze projecten laten een voortdurende bijstelling zien op basis van informatie over de effecten en de terugkoppeling van samenwerkingspartners dan wel burgers.

Ten vierde zien we dat het activeren van burgers in de energietransitie meer nadenken vergt over de rol van de gemeente. De gemeente onderzoekt de mening van burgers over de energietransitie in het algemeen. Bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie zijn tevreden over de ondersteuning die zij ontvangen, zoals advies en subsidies. De gemeente werkt in aanvulling hierop aan een kader voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Maar bewonersinitiatieven geven aan dat zij in de praktijk soms verregaande ondersteuning nodig hebben, die de gemeente op dit moment niet biedt.

Tot slot is het voor de raad met de huidige informatievoorziening lastig om de projecten te controleren of hieraan kaders te stellen. Dat komt bijvoorbeeld doordat de financiële informatie ontbreekt of dat er geen volledig overzicht is van projecten en effecten. Een deel van de raadsleden is tevreden met een rapportage op geaggregeerd niveau, waar anderen juist meer details willen zien. Hierdoor lopen de behoeften uiteen, dit bij elkaar brengen vraagt om een gesprek in de raad.

DEELCONCLUSIE 1: ONVOLDOENDE INZICHT IN DE EFFECTEN VAN DE ONDERZOCHTE PROJECTEN

Een deel van de projecten uit het cluster projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren mist een overkoepelende visie en onderbouwing. Het is onduidelijk waarom voor deze specifieke projecten is gekozen en waarom deze projecten effectief zouden zijn. Er komen nieuwe projecten bij zonder dat duidelijk is wat die projecten toevoegen aan het bestaande palet.

Een groot deel van de onderzochte projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren wordt in de praktijk onvoldoende gemonitord en geëvalueerd. Daardoor is niet bekend in hoeverre projecten effectief zijn. Er zijn nauwelijks evaluaties en voortgangsrapportages beschikbaar.

AANBEVELINGEN 1 EN 2

1. Zorg voor een samenhangende visie en goede onderbouwing van de 50 à 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.

2. Besteed meer aandacht aan monitoring en evaluatie, zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt.

TOELICHTING

Voor het cluster projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren mist een overkoepelende visie. De gemeente laat zien dat er voor elke fase van verduurzaming (bewustwording, opties overwegen, financieren en uitvoeren) een project bestaat, maar de onderbouwing per project ontbreekt. Zo is niet beargumenteerd welke pijnpunten een project wegneemt of welke positieve ervaringen een project bevordert.

Voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren (en van de projecten afzonderlijk) zijn geen voortgangsrapportages en evaluaties beschikbaar. In de voortgangsrapportage Energie van de Stad staat beschreven wat er is gedaan en wat er is geleerd, maar hier worden alleen enkele projecten uitgelicht ter illustratie. Een uitzondering is Jouwhuisslimmer.nl, waarvan op regionaal niveau (U15) een jaarverslag beschikbaar is over 2020.

Voor deze conclusies over zowel de overkoepelende visie als evalueren geldt dat het project Zon op dak een positieve uitzondering is waarvan geleerd kan worden. Dit wordt verder toegelicht onder deelconclusie 3.

We bevelen aan om te zorgen voor een samenhangende visie en onderbouwing van alle projecten. Hierdoor krijgt het Uitvoeringsprogramma Energietransitie een meer solide basis. Er kan dan een duidelijkere afweging gemaakt worden over welke projecten naar verwachting wel en welke niet substantieel bijdragen aan de klimaatdoelen. Daarnaast bevelen we aan meer aandacht te schenken aan monitoring en evaluatie, zodat er meer inzicht komt in de doeltreffendheid van de projecten binnen het uitvoeringsprogramma.

DEELCONCLUSIE 2: DOOR BEPERKT PROJECTMATIG WERKEN MISSEN ER IN PROJECTPLANNEN BELANGRIJKE ONDERDELEN

De doelen van de onderzochte projecten zijn veelal niet specifiek geformuleerd en definities van centrale begrippen ontbreken bij een deel van de onderzochte projecten.

Het gemeentelijk format voor een projectplan (‘projectcontract’) wordt niet consequent toegepast, waardoor een deel van de bestudeerde projectplannen belangrijke onderdelen mist. Daarbij gaat het om onderdelen zoals planning, begroting, kwaliteit, organisatie, communicatie, evaluatie en monitoring.

Burgers zijn nauwelijks bij de voorbereiding en uitvoering van de projecten betrokken. Ook wordt er weinig structureel feedback verzameld van deelnemers aan projecten. Er is daardoor weinig bekend over hoe burgers de projecten ervaren.

AANBEVELINGEN 3, 4 EN 5

3. Formuleer de doelen en prestatie-indicatoren van de projecten helder, eenduidig en toetsbaar (SMART).

4. Zorg ervoor dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten. Pas het gemeentelijk format voor een projectplan toe, of maak een onderbouwde keuze om ervan af te wijken.

5. Stel vast hoe invulling wordt gegeven aan participatie van burgers in de projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Verzamel op structurele wijze feedback van burgers.

TOELICHTING

De onderzochte projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren hebben doelen en prestatie-indicatoren die weinig specifiek geformuleerd zijn. Er worden nauwelijks definities gegeven. Daardoor is het niet eenduidig wat precies bereikt moet worden en wanneer we kunnen zeggen dat het doel is behaald. Het college heeft toegezegd in de tweede helft van 2021 met een voorstel te komen voor een nieuwe doelstelling voor Zon op dak.

Binnen de gemeente is een format beschikbaar voor een projectplan (‘projectcontract’). Een dergelijk format is nuttig voor projectbeheersing en evaluatie. Voor zowel Zon op dak als het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is het format niet gebruikt, waardoor er ten opzichte van het format onderdelen missen. Het projectplan van Zon op dak mist een (meerjaren-)planning en -begroting. De projectplannen binnen het cluster Stimuleren van particuliere woningeigenaren missen meerdere onderdelen van de projectbeheersing, zoals (meerjaren-)planning en -begroting, kwaliteit, organisatie, communicatie, evaluatie en monitoring.

Binnen het Uitvoeringsprogramma Energietransitie is geen eenduidige invulling gegeven aan burgerparticipatie. Hoewel de onderzochte projecten zich richten op bewoners, is er nauwelijks sprake van participatie van bewoners; van voorbereiding tot evaluatie. Dit is opvallend aangezien de gemeente beschikt over een participatieleidraad. De Utrechtse participatieleidraad is een handvat voor zowel ambtenaren als professionals in de stad die verantwoordelijk zijn voor de participatie bij beleid en projecten. De leidraad is niet gebruikt voor de onderzochte projecten, maar wel voor het opstellen van de overkoepelende visies, bijvoorbeeld de Transitievisie Warmte. De Energiebox is een uitzondering in positieve zin (zie deelconclusie 3).

We bevelen aan om ervoor te zorgen dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten. Daarvoor kan het projectcontract gebruikt worden of kan een bewuste keuze gemaakt worden voor een andere vorm als het projectcontract niet past. De doelen van de projecten moeten meer helder, eenduidig en toetsbaar (SMART) geformuleerd worden. Wij bevelen ook aan om vast te stellen hoe binnen het Uitvoeringsprogramma Energietransitie invulling wordt gegeven aan

burgerparticipatie. Besteed daarbij aandacht aan het structureel verzamelen van feedback van deelnemers aan projecten.

DEELCONCLUSIE 3: HET LEREND VERMOGEN VAN DE GEMEENTE KAN WORDEN VERSTERKT OP BASIS VAN POSITIEVE VOORBEELDEN

De informatie die nodig is om de aanpak bij te stellen, ontbreekt. De projecten Zon op dak en de Energiebox vormen hierop een positieve uitzondering. Deze projecten laten zien dat het mogelijk is om in de context van de energietransitie en de beperkte invloedssfeer van de gemeente projectmatig te werken en de aanpak bij te stellen. Het is aannemelijk dat de projecten daardoor effectiever worden.

AANBEVELING 6

6. Benut de informatie uit monitoring en evaluatie voor het bijstellen van de projecten in het uitvoeringsprogramma.

TOELICHTING

Voor een deel van de projecten geldt dat de aanpak niet bijgesteld kan worden op basis van monitoring en evaluatie, omdat deze ontbreken. De projecten Zon op dak en de Energiebox zijn hierop een positieve uitzondering en goede voorbeelden van voortdurende bijstelling op basis van monitoring en evaluatie.

Voor Zon op dak is sprake van jaarlijkse monitoring van de voortgang van het doel en de stand van zaken van de geplande acties. De acties in het project Zon op dak zijn gebaseerd op vijf uitgangspunten die een gezamenlijke visie vormen voor het stimuleren van zon op dak bij doelgroepen die achterlopen op de doelstelling. Alle 32 geplande acties zijn uitgevoerd of zijn in uitvoering. De projectaanpak wordt aangepast naar aanleiding van evaluatie. De doeltreffendheid is niet precies vast te stellen, maar de aanwijzingen zijn positief: het project neemt belemmeringen weg om zonnepanelen te plaatsen en is in lijn met wat ervaringsdeskundigen goed beleid vinden. Daarnaast zijn gesprekspartners over het algemeen tevreden over de aanpak.

De Energiebox is ontwikkeld in samenwerking met huurdersorganisaties. Vanaf de start wordt structureel feedback van gebruikers verzameld en verwerkt in de aanpak. Het is bekend welke energiebesparende gedragsmaatregelen door de ontvangers worden toegepast en welke producten uit de box worden gebruikt. Deze informatie wordt gebruikt om het coachgesprek en de box beter te laten aansluiten op de behoeften van bewoners en daarmee meer energie te besparen.

Deze twee voorbeelden illustreren dat het mogelijk is om de projecten op basis van evaluatie en monitoring bij te stellen. We bevelen aan om informatie uit monitoring en evaluatie van projecten beter te benutten zodat er meer geleerd kan worden van de praktijkervaringen. Op basis van deze

informatie kan de aanpak dan worden bijgesteld. Maak met de informatie over de effecten vervolgens bewuste keuzes voor de projecten binnen het uitvoeringsprogramma.

DEELCONCLUSIE 4: BURGERS ACTIVEREN VERGT BETER NADENKEN OVER DE ROL VAN DE GEMEENTE

De gemeente onderzoekt in het algemeen wat de mening van burgers is in de energietransitie en gebruikt de uitkomsten voor het opstellen van visies zoals de Transitievisie Warmte. De uitkomsten uit deze onderzoeken sluiten aan bij de aanpak van de onderzochte projecten.

Bewoners die zich hebben georganiseerd in een bewonersinitiatief zijn tevreden over de ondersteuning die zij van de gemeente krijgen. Voor uitgebreidere ondersteuning ontbreekt het de gemeente aan een kader hoe hiermee om te gaan. Bewonersinitiatieven geven aan dat zij in de praktijk soms verregaande ondersteuning nodig hebben, die de gemeente op dit moment niet biedt.

AANBEVELING 7

7. Maak als gemeente richting burgers duidelijk wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie.

TOELICHTING

De mening van burgers over de energietransitie in het algemeen is onderzocht door middel van het Stadsgesprek Nieuwe Energie en een bewonerspeiling. De uitkomsten sluiten aan bij de huidige werkwijze van de gemeente en worden gebruikt bij de voorbereiding van toekomstig beleid.

Er zijn ook burgers die vanuit zichzelf aan de slag gaan met de energietransitie en een bewonersinitiatief starten. Zij vragen en ontvangen naar tevredenheid ondersteuning van de gemeente. Dat zijn bijvoorbeeld adviezen en subsidies om hun ideeën uit te werken. Tegelijkertijd geven sommige bewonersinitiatieven aan verdergaande ondersteuning nodig te hebben, zoals advies over een bouwbesluit of bestemmingsplan, of promotie van hun initiatief. De gemeente gaat daar niet altijd op in. Omdat deze vragen nieuw zijn voor de gemeente, werkt de gemeente aan een kader voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven. Het is onder andere de vraag welke activiteiten de gemeente al dan niet moet subsidiëren. Op 16 september 2021 is het actieprogramma ‘Samen stad maken: Initiatief’ door de raad vastgesteld. De specifieke invulling van dit programma voor het Uitvoeringsprogramma Energietransitie moet nog worden ontwikkeld.

Wij bevelen aan duidelijk te maken aan burgers wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven en hierbij aan te geven welke ondersteuning geboden wordt.

DEELCONCLUSIE 5: RAAD ONTVANGT VEEL INFORMATIE, MAAR MIST INZICHT IN DE BEGROTING EN EFFECTEN VAN PROJECTEN

De informatievoorziening aan de gemeenteraad is voor de onderzochte projecten wisselend en bevat niet alle onderdelen, bijvoorbeeld financiën. Hierdoor is het voor de raad lastig om haar controlerende en kaderstellende taak uit te voeren. Raadsleden hebben over de diepgang van de hiervoor noodzakelijke informatievoorziening verschillende behoeften als het gaat om het niveau van rapportage.

AANBEVELING 8

8. Stel in samenspraak met de raad/woordvoerders energie vast hoe de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie eruit moet (komen te) zien.

TOELICHTING

Verschillende raadsleden geven zelf aan met de huidige informatievoorziening moeilijk te kunnen beoordelen wat de stand van zaken van het uitvoeringsprogramma is, welke projecten effectief zijn en welke minder. De informatievoorziening over de onderzochte projecten is wisselend en bevat niet alle onderdelen, bijvoorbeeld financiën. Dit maakt het voor de raad lastig om haar controlerende en kaderstellende taak uit te voeren.

De gemeenteraad ontvangt voor Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren allerlei informatie, zowel structureel op vaste momenten als incidenteel. Deze informatie is echter niet uniform en mist onderdelen. Bij Zon op dak mist het financieel overzicht en bij het Stimuleren van particuliere woningeigenaren ontbreekt het aan volledigheid in de vorm van een overzicht van de projecten en wat deze aan resultaten opleveren. In de voortgangsrapportage Energie van de Stad worden sommige projecten uitgelicht. Dit geeft voor die specifieke projecten meer inzicht, maar de andere projecten komen niet aan bod.

De rekenkamer constateert ook dat raadsleden verschillende informatiebehoeften hebben als het gaat om het niveau van rapportage over de projecten binnen het uitvoeringsprogramma. Dat zou het niveau van het uitvoeringsprogramma als geheel kunnen zijn of juist meer gedetailleerd per project of een beredeneerde selectie van projecten.

We bevelen daarom aan om de informatievoorziening te verbeteren door samen met de raad vast te stellen hoe die eruit zou moeten zien om aan de gesignaleerde wensen gehoor te geven. Uitgangspunt hierbij is dat de raad daarmee goed in positie wordt gebracht om de kaderstellende en controlerende taak te kunnen uitoefenen.

3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W

In vervolg op de verkennende analyse (Rekenkamerbrief Energietransitie van 1 februari 2021) heeft de rekenkamer een concreet project en een deelprogramma onder de loep genomen. Dit zijn twee onderdelen uit de opgave, die in het beeld van de rekenkamer dicht bij de burger staan: zon-PV op dak en verduurzaming van de woning van eigenaar-bewoners. Het is goed om te zien dat de rekenkamer een diepgaande analyse heeft uitgevoerd en concrete conclusies met handelingsperspectief heeft geformuleerd. Wij hebben uw conclusies met interesse gelezen en willen daar de volgende reactie op geven.

De hele opgave is een programma van ca. 60 projecten, die sterk uiteenlopen in concreetheid, beleidsfase en omvang. Enerzijds wordt (wijkgericht) voorlichting gegeven over het concreet verduurzamen van je woning (zoals de webinars in het kader van Jouwhuisslimmer en Energieadvies op maat) en tegelijkertijd loopt een lobbytraject over de landelijke besluitvorming over de warmtewet die pas vanaf 2024 of 2025 in werking treedt. De rekenkamer beschrijft dat de energietransitie plaats vindt in een internationale context (klimaatverandering) met een dynamische nationale en regionale context, die sterk bepalend is voor de voortgang en resultaten van klimaatbeleid. En dat er een sterke afhankelijkheid is van het gedrag van bedrijven, corporaties, verhuurders en burgers voor het resultaat. Deze zienswijze delen wij.

Kenmerk van deze opgave is vooralsnog grote veranderingen in nationale en internationale beleid en het moeten sturen met weinig bevoegdheden en middelen. Binnen die onzekerheden zoeken we naar een effectieve en doeltreffende bijdrage vanuit de gemeente. Het tekort aan onderbouwing van de werking hangt daar ons inziens deels mee samen. Ook wordt een gebrek aan voortgangsrapportages op projectniveau gesignaleerd. En de conclusie geen uitspraak te kunnen doen over de *doeltreffendheid en doelmatigheid* van het gehele programma Energietransitie. Die conclusie nemen we ter harte. Bij de concrete aanbevelingen geven we aan waar we in de onderbouwing, projectaanpak en evaluaties de nu vaak impliciete keuzes expliciet gaan maken. We delen volmondig de opvatting dat een transitie in een complexe maatschappelijke omgeving des te meer baat heeft bij een logische cyclus van doelen, monitoren, voortgang bepalen, evalueren, lessen trekken en bijstellen van de aanpak.

De rekenkamer heeft in de twee verdiepende casussen een projectmatig referentiekader gekozen. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat de projectmatige aanpak van het programma verbetering behoeft en consequenter en professioneler kan en moet worden toegepast. Dat gaan we ook doen. Dit referentiekader leidt ook tot de conclusie dat we geacht worden op 60 projecten te participeren, afzonderlijke outcome-doelen te formuleren en te evalueren over de gehele cyclus. We delen dit inzicht niet: we denken dat hier efficiënter gewerkt kan worden op het aggregatieniveau van de deelopgaven, waar in samenhang een resultaat wordt geboekt. Ook qua monitoring en resultaat wordt een directe koppeling gelegd, die geen recht doet aan de samenhang met andere projecten. Bijvoorbeeld de ’40.000 woningen van het gas’ wordt als

resultaat gekoppeld aan het deelprogramma Wonen, terwijl hier niet Wonen maar het deelprogramma "gebiedsgerichte aanpak" op gericht is. Het resultaat van afzonderlijke projecten is bovendien vaak sterk afhankelijk van de andere deelprogramma's en doorgaans nog sterker van exogene factoren. Dit laatste geldt o.a. voor zon op dak, waarvan de dynamiek hoofdzakelijk door rijksbeleid wordt bepaald, in ieder geval de financiële aantrekkelijkheid.

In de raadscommissie is geconcludeerd niet op projectniveau te verantwoorden, maar op deelprogrammaniveau. Binnen de energietransitie zijn vele aspecten afhankelijk van elkaar. In een eerder stadium is ook na inbreng van de raadscommissie besloten om met cirkels van invloed te werken om te duiden dat we in grote delen van het energiegebruik als gemeente nauwelijks invloed hebben. We hadden in dat licht graag een vergelijking gezien met andere aanpakken en gelijksoortige projecten in andere steden, om vanuit dat perspectief leerervaringen op te doen. Dit is in de beginfase ook door ons aangegeven maar was niet haalbaar.

De les die we uit het rapport trekken, is dat we in ieder geval in de voortgangsrapportage herkenbaarder en transparanter moeten formuleren welke lessen voor het geheel maar ook voor de onderdelen zijn geleerd. En dat we op hoofdlijnen gemotiveerd moeten beschrijven welke projecten stoppen, gestart of veranderd worden. Om een beter gezamenlijk beeld te krijgen welk detailniveau wenselijk is, gaan we met de raad in gesprek op welke wijze en aggregatieniveau we de projectvoortgang, resultaten, financiële informatie maar ook de evaluaties en verbeterpunten kunnen aanleveren zodat hun taak optimaal kan worden uitgevoerd. In onze beleving is "meer" informatie niet per se beter en zoeken we naar een zodanige presentatie, dat de raad keuzes voor activiteiten, de uitvoering, de lessen en de consequenties voor het vervolg goed kan volgen. Daartoe verbeteren we de herkenbaarheid van deze doorgaande lijn van jaarplanbrief tot voortgangsrapportage en cyclusstukken. Dit is bij de behandeling van deel I van dit onderzoek ook toegezegd.

Onderstaand gaan we in op de verschillende aanbevelingen die volgen uit de deelconclusies uit het rekenkamer rapport:

1. **Zorg voor een samenhangende visie en goede onderbouwing van de 50 à 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.**

De energietransitie is een systeemtransitie in optima forma. Niet alleen technisch, maar ook financieel en op sociaal gebied. Hier zijn veranderingen nodig om de transitie te laten slagen. De gemeente is in dit stadium voornamelijk aanjager, regisseur en kwartiermaker. Voor de realisatie van haar doelstellingen is zij grotendeels afhankelijk van andere partijen, waardoor de "hardheid" in de doelstellingen bij de verschillende onderdelen telkens anders is. Dat neemt niet weg, dat met de inzichten van het moment, doelstellingen concreet moeten zijn, de aanpak onderbouwd, keuzes transparant en samenhang expliciet. Deze aanbeveling gaan we opvolgen.

Acties:

- Op niveau van de doelstellingen wordt al volop gewerkt een nieuwe energievisie in lijn met de Omgevingswet om te komen tot een heldere en samenhangende set van doelstellingen en regels voor het gehele domein Energietransitie. De energievisie is bedoeld om beleidsmatige en operationele keuzes te onderbouwen. De hoofdlijn daarvan delen we nog dit jaar met de Raad. Een uitwerking en besluitvorming door de raad volgt naar verwachting de eerste helft van 2022. Participatie en een MER maken onderdeel uit van het proces.
- Uiterlijk in Q1 2022 presenteren we een programma Energiebesparing, met een doelstelling en concrete acties om deze doelen te bereiken. Daarmee wordt aan een groot aantal opmerkingen en constateringen van de rekenkamer tegemoetgekomen.
- We formuleren een nieuwe set doelstellingen voor zon op dak en voor bedrijfsdaken uiterlijk in Q1 2022. Daarin nemen we de opmerkingen op dit thema van de rekenkamer mee.

2. Besteed meer aandacht aan monitoring en evaluatie, zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt.

Deze aanbeveling volgen we deels op.

Acties:

- De monitoringsparameters in de programmabegroting zijn inmiddels aangepast. In de komende jaarlijkse voortgangsrapportage gaan we gestructureerd in op deelopgave-niveau evaluaties, nemen we geleerde lessen op, en onderbouwen en motiveren we op hoofdlijnen de aanpassingen van projecten in de deelopgaven. Per project wegen we af op welke wijze evaluatie plaats vindt.

3. Formuleer de doelen en prestatie-indicatoren van de projecten helder, eenduidig en toetsbaar (SMART).

Het programma Energietransitie kenmerkt zich door een grote diversiteit en dynamiek in de aanpak, waardoor er een grote mate van diversiteit in de projecten bestaat. Sommige projecten zijn uitvoerend en lopen meerjarig door, zoals de Energieadviezen aan huis, voor eigenaar-bewoners. Andere projecten zijn gericht op ruimtelijke reservering voor een zonneveld, die na x jaar eindigen bij een bestemmingsplan, weer andere op ad-hoc lobby voor een rijksregeling met een doorlooptijd van 2 maanden. Gezien deze diversiteit volgen we deze aanbeveling zoveel mogelijk op.

Acties:

- We gaan consequenter alle aanpakken projectmatig beschrijven en projectplan standaard maken.
- We creëren meer eenduidigheid in de projecten in termen van vereisten en toetsing. We doen hierbij wel recht aan de uiteenlopende aard van de projecten: het moet wel bijdragen aan het resultaat.

- We maken een meerjarenbegroting, zodat ook doorlopende projecten een beter kader hebben.

4. **Zorg ervoor dat projectplannen alle benodigde onderdelen bevatten. Pas het gemeentelijk format voor een projectplan toe, of maak een onderbouwde keuze om ervan af te wijken.**

Zie bij antwoord 3. Deze aanbeveling gaan we dus zoveel als mogelijk opvolgen.

5. **Stel vast hoe invulling wordt gegeven aan participatie van burgers in de projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Verzamel op structurele wijze feedback van burgers.**

In het programma Energietransitie wordt regelmatig interactie met bewoners en bedrijven gezocht. Maar niet voor alle 60 projecten in dezelfde mate. Bij sommige uitvoeringsgerichte of sterk beleidsmatige projecten heeft participatie geen toegevoegde waarde, zoals een lobby-project. Waar een project er zich wel voor leent, doen we dat ook: Op programmaniveau bijvoorbeeld middels een bewonerspanel, zoals bij de start van de Energievisie. Ook de energie-coöperatie EnergieU is vertegenwoordigd in verschillende stedelijke overleggen om het belang van de individuele bewoner uit de stad te borgen. Maar ook op projectniveau, waar het contact zeer intensief is: zoals de Jouw Huis Slimmer-webinars, expeditie warmte en de pilots “Samen isoleren”. En we bieden ook subsidie aan voor bewoners initiatieven via de regeling “Collectieve inkoop”. We doen dit op maat en passend bij het specifieke project of initiatief. De participatierichtlijn is voor ons leidend, maar keuze en vorm is project-specifiek. We volgend deze aanbeveling derhalve deels op.

We zijn meer en meer in gesprek met bewonersinitiatieven. Soms is de hulpvraag van dat soort initiatieven naar de gemeente expliciet. Maar mogelijk is deze niet altijd goed bekend en/of voor iedereen beschikbaar. We proberen dit rechtvaardig, transparant en voor iedereen toegankelijk te maken, met de kanttekening dat niet elk verzoek direct kan worden gehonoreerd.

6. **Benut de informatie uit monitoring en evaluatie voor het bijstellen van de projecten in het uitvoeringsprogramma.**

Zie eerdere antwoorden bij aanbeveling 2 en 3. Gezien deze diversiteit volgen we deze aanbeveling zoveel mogelijk op.

7. **Maak als gemeente richting burgers duidelijk wat de gemeente kan betekenen voor bewonersinitiatieven die zich richten op de energietransitie.**

In aanvulling op antwoord bij aanbeveling 5 zijn we van mening dat we inmiddels het aanbod vanuit de gemeente goed op een rij hebben en dat we in de meeste gevallen in de behoefte kunnen voorzien. Recent hebben we de raad hierover geïnformeerd; deze brief heeft dit rekenkameronderzoek gekruist. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat we initiatieven niet kunnen bedienen, bijvoorbeeld omdat we de verantwoordelijkheid van het initiatief zelf niet kunnen of willen overnemen. Ook hebben we de verantwoordelijkheid om een initiatief te wegen tegen het bredere belang in de stad, ook van bewoners die misschien niet zo actief zijn. Deze aanbeveling is daarmee opgevolgd en behoeft ons inziens geen aanvullende specifieke actie.

8. **Stel in samenspraak met de raad/woordvoerders energie vast hoe de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie eruit moet (komen te) zien.**

Zoals eerder in deze brief beschreven en met de Commissie besproken n.a.v. deel I van het Rekenkameronderzoek, gaan we de jaarbrief en voortgangsrapportage aanscherpen. We geven dus invulling aan deze aanbeveling. Tegelijkertijd willen we met de gemeenteraad in gesprek gaan om te horen welke aanpassingen van de presentatie in de voortgangsrapportage nog beter inzicht geven in de voortgang van deze opgave. Onze inschatting daarbij is dat meer informatie geven op het niveau van 60 afzonderlijke projecten niet per se bijdraagt aan een betere informatiepositie van de Raad, om op een zinvolle manier de effectiviteit van de gemeentelijke aanpak van de energietransitie te bespreken.

Wij staan aan het begin van een grote energietransitie, die nog zeker 30 jaar gaat duren. Deze transitie kent nog vele onzekerheden voor alle betrokken partijen. Het onderzoek dat de rekenkamer heeft uitgevoerd draagt bij aan het scherper krijgen hoe we deze grote opgave moeten aansturen en verantwoorden. Wij danken u voor het gedegen onderzoek en kijken uit naar het gesprek met de gemeenteraad van Utrecht om uw rapportage te bespreken.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

19 november 2021

4 NAWOORD REKENKAMER

De rekenkamer dankt het college voor de uitgebreide reactie op het rapport en stelt het op prijs dat het college concreet aangeeft wat ze met iedere aanbeveling wil doen.

Het college deelt de conclusie van de rekenkamer dat de doeltreffendheid en doelmatigheid niet beoordeeld kunnen worden en ziet de samenhang met een tekort aan onderbouwing, missende onderdelen in de projectaanpak en het gebrek aan evaluaties. Het college neemt hiervoor een aantal concrete acties bij de aanbevelingen 1, 3 en 8. De rekenkamer waardeert de genoemde acties en zal de uitwerking hiervan met interesse volgen.

In dit nawoord geven we verder graag een aantal aandachtspunten mee.

Het college schrijft dat de rekenkamer voor 60 projecten inwonersparticipatie en verantwoording aan de raad verlangt. Dat is niet het punt dat we in het rapport maken. We vragen om vast te stellen hoe invulling wordt gegeven aan participatie en niet dat in elk project inwoners moeten participeren. Het is duidelijk dat de 60 projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie zeer verschillend van aard zijn en dat inwonersparticipatie niet altijd van toepassing is. In het onderzoek is echter naar voren gekomen dat er projecten zijn, gericht op inwoners, waarbij niet of nauwelijks is nagedacht over inwonersparticipatie. We willen daarom aandacht vragen voor de opvolging van aanbeveling 5. Voor de verantwoording richting de raad (aanbeveling 8) geldt hetzelfde; het gaat ons niet zozeer om het niveau van rapportage, maar om de navolgbaarheid van de gemaakte inhoudelijke en financiële keuzes. Hier moet duidelijker worden waarom de gemeente deze projecten doet en wat ze opleveren tegen welke kosten. Het passende niveau van rapportage is daarbij een punt van overleg met de raad.

Bij aanbeveling 2 staat dat het college deze aanbeveling deels opvolgt. Hier lijkt uit te spreken dat sommige projecten geen evaluatie behoeven. De rekenkamer wil het belang van evaluatie daarom nogmaals onderstrepen. Dat de voortgang ook beïnvloed wordt door externe factoren ontslaat de gemeente er niet van om uit te leggen wat een project oplevert en projecten bij te stellen.

Tot slot vragen we aandacht voor aanbeveling 7. Het college schrijft dat voor de opvolging van deze aanbeveling geen acties vereist zijn, omdat op 16 september 2021 het Actieprogramma Samen Stad Maken: Initiatief’ is aangenomen. De rekenkamer is benieuwd naar een vertaling van deze visie naar de context van de energietransitie. Uit het actieprogramma kunnen we niet afleiden welke complexe ondersteuning wel of niet geboden wordt en hoe dit kenbaar wordt gemaakt aan inwoners.

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



DEEL II ONDERZOEKSRAPPORT

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeenteraad heeft tijdens de bijeenkomst over het onderzoeksprogramma 2020 van de Rekenkamer Utrecht het onderwerp energietransitie aangedragen. Uit een vervolggesprek in juli 2020 met de fractiewoordvoerders Energie kwam naar voren dat er bij de raadsleden behoefte is aan een onderzoek naar projecten uit het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Daarnaast is er behoefte aan een onderzoek dat zich richt op de positie van de raad bij besluitvorming over energietransitie, de doelmatig- en doeltreffendheid van projecten en het perspectief van de burger bij besluiten over energietransitie en uitvoering van het beleid.

Als antwoord op deze vraag heeft de rekenkamer drie deelonderzoeken aangekondigd. In februari 2021 publiceerde de rekenkamer een rekenkamerbrief, waarin de informatievoorziening van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie aan de raad centraal stond.

In voorliggend onderzoeksrapport rapporteren wij onze bevindingen van het tweede deelonderzoek. Voor dit onderzoek zijn twee (clusters van) projecten geselecteerd. Later volgt het derde deelonderzoek over de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Vanuit de raad kwam de vraag om projecten te onderzoeken waarbij het perspectief van de burger prominent aanwezig is, mede omdat er al een onderzoek door concernaudit is uitgevoerd naar de zakelijke markt en omdat het perspectief van de burger in eerdere onderzoeken onderbelicht is. Ook hebben we bij de keuze voor te onderzoeken projecten het financieel belang meegenomen. We hebben daarom de keuze gemaakt voor de volgende (clusters van) projecten:

- Zon op dak (zonnepanelen)
- Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren

Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is – anders dan Zon op dak – geen los project, maar een cluster van zes projecten en drie subsidieregelingen. Dit betreft maatregelen zoals energie-adviezen, Energieboxen, bijeenkomsten etc. Dit rekenkameronderzoek beslaat ongeveer een vijfde deel van het aantal projecten in het Uitvoeringsprogramma Energietransitie (50-60 projecten).

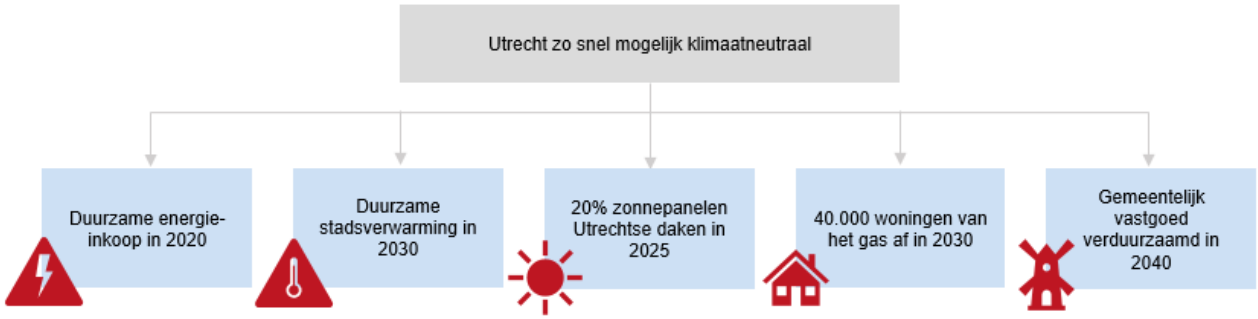
1.2 CONTEXT

Vanaf het Klimaatakkoord in 2018 hebben gemeenten een grote rol gekregen in de energietransitie. De afspraak in het Klimaatakkoord is dat in 2050 zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen

bestaande woningen verduurzaamd. Dat gaat wijk voor wijk. De gemeenten weten in 2021 welke wijk wanneer aan de beurt is. Bewoners worden daarbij betrokken[2].

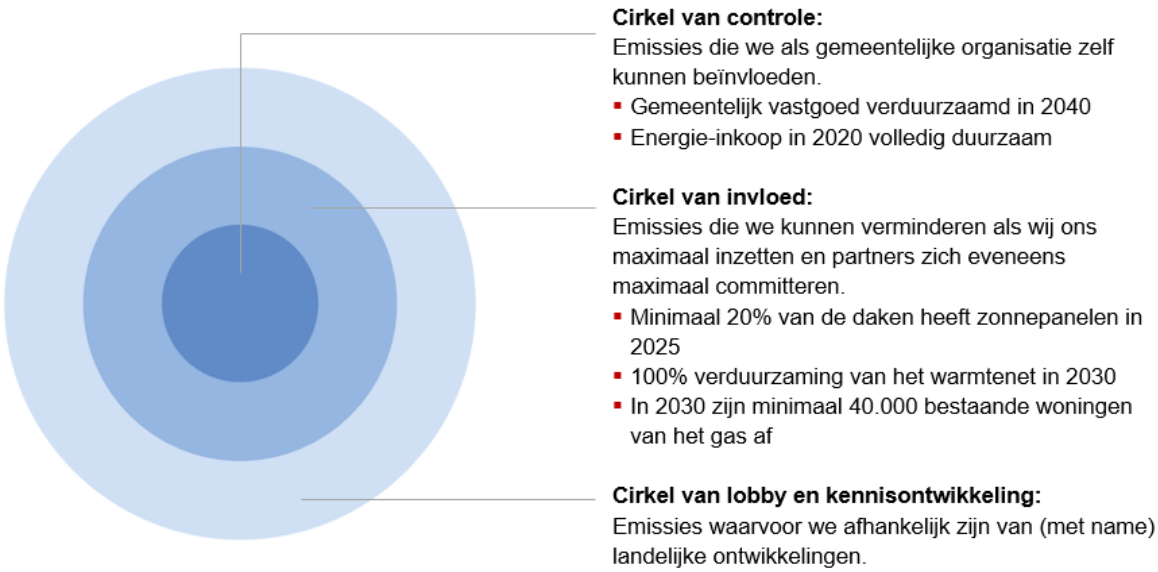
De gemeente Utrecht heeft in het coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor Iedereen 2018-2022.[3] aangegeven zo snel mogelijk klimaatneutraal te willen zijn. Om dit te behalen zijn er in 2019 vijf klimaatdoelen vastgesteld:

Figuur 0.1 *De ambitie van het college en de doelstellingen die hieraan moeten bijdragen*
Er zijn vijf klimaatdoelen die samen ervoor moeten zorgen dat Utrecht klimaatneutraal wordt.



De gemeente heeft niet op ieder doel even veel invloed. Partners zijn bijvoorbeeld netbeheerders, woningcorporaties, bedrijven en bewoners. Daarnaast zijn er ook externe ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau. De invloed van de gemeente op de doelen is weergegeven in de cirkels in figuur 1.2.

Figuur 0.2 *Schematische weergave van de mate van invloed die de gemeente Utrecht heeft[4].*
Per klimaatdoel heeft de gemeente een verschillende mate van invloed.



[2] Klimaatakkoord (z.d.). *Afspraken voor Gebouwde omgeving*. Geraadpleegd via https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving
[3] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor Iedereen 2018-2022'*, p. 31.
[4] Gemeente Utrecht (23 april 2020). Aangepast van figuur 1 uit *voortgangsrapportage De energie van de stad 2019*, p. 3

Daarnaast is de energietransitie voor gemeenten nog een relatief nieuw onderwerp. De projecten van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie bestaan veelal niet langer dan vier jaar. Er wordt veel geëxperimenteerd op een terrein waar landelijk nog weinig wetgeving voor is richting gemeenten. Dit blijkt ook landelijk, bijvoorbeeld uit de voorgangsrapportage van het Programma Aardgasvrije wijken over 2020.[5] Het is complex om wijken aardgasvrij te maken en het tempo ligt laag.

De twee onderzochte projecten in dit rekenkameronderzoek vallen in de cirkel van invloed. Bij de beoordeling is het goed om in het achterhoofd te houden dat de gemeente in deze projecten de voortgang niet helemaal zelf kan beïnvloeden, maar dat (inter)nationaal beleid en marktontwikkelingen ook van invloed zijn. Daarnaast werkt de gemeente samen met partners aan de doelen en is de energietransitie een relatief nieuw onderwerp waarover in de praktijk nog veel geleerd wordt, in samenwerking met die partners. Het resultaat is mede afhankelijk van de vraag of de gemeente met haar partners draagvlak kan verwerven voor maatregelen bij bewoners, bedrijven en instellingen, terwijl tegelijkertijd wordt gewerkt aan het financieel haalbaar krijgen van die maatregelen.

1.3 DOEL EN ONDERZOEKSVRAGEN

Het doel van de rekenkamer met dit tweede deel van het onderzoek is om de gemeenteraad inzicht te geven in de doelmatigheid en doeltreffendheid van Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Daarnaast wordt ook onderzocht of de raad in positie is (geweest) om haar controlerende taak uit te voeren en besteden we aandacht aan het perspectief van burgers. Ter aanvulling op het onderzoeksplan besteden we ook aandacht aan de overkoepelende lessen uit de twee onderzochte projecten voor het uitvoeringsprogramma Energietransitie. Deze zijn opgenomen in het bestuurlijk rapport.

De centrale vraag van het onderzoek is:

> Hoe verliep de uitvoering van de projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren uit het programma Energietransitie, en wat zijn de behaalde resultaten?

Deze centrale vraag is uitgewerkt in de volgende onderzoeksvragen:

1. Zijn de doelen en prestatie-indicatoren voldoende helder geformuleerd?
2. Hoe ziet het projectplan er uit en bevat het een (meerjaren-)planning en begroting?
3. Hoe doelmatig en doeltreffend zijn de onderzochte projecten?

[5] Rijksoverheid (2021). *Voortgangsrapportage Programma Aardgasvrije Wijken 2020*

4. Betrekt de gemeente Utrecht inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de onderzochte projecten?

5. Welke informatie ontvangt de gemeenteraad over de stand van zaken ten aanzien van de uitvoering en resultaten van de onderzochte projecten?

6. Is deze informatie toereikend om de resultaten van deze projecten te kunnen beoordelen? Zo nee, hoe kan deze informatievoorziening worden verbeterd?

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen en de beoordeling van de onderzochte vragen hebben we een normenkader gehanteerd. Per hoofdstuk is in de laatste paragraaf het normenkader opgenomen als samenvatting. Hierin worden de normen vermeld met daarbij een beoordeling naar de mate waarin eraan wordt voldaan en een verwijzing naar de bevinding(en) waarop dit oordeel is gebaseerd. Ook staat erbij aan welke onderzoeksvraag de normen gerelateerd zijn. Met kleuren is een oordeel gegeven of de huidige stand van zaken aan de norm voldoet. Rood betekent niet voldaan aan de norm, oranje wijst erop dat er deels aan de norm wordt voldaan, groen wil zeggen dat (grotendeels) aan de norm voldaan is en met grijs wordt aangeduid dat de norm niet door de rekenkamer te beoordelen is. De beschrijvende vragen krijgen geen kleur en blijven wit.

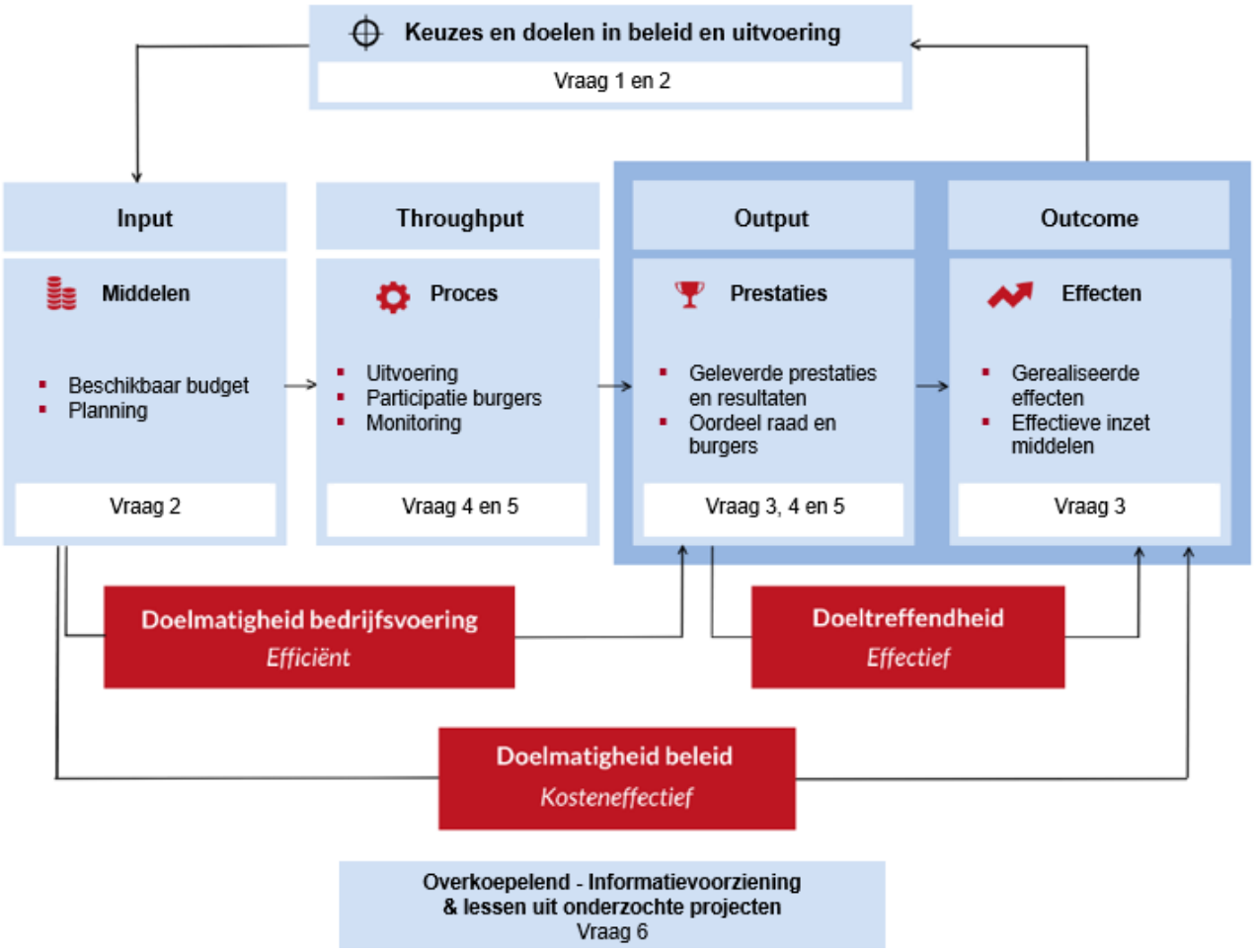
Tabel 0.1 *Normenkader*

Onderzoeksvraag	Norm	Criteria
1. Zijn de doelen en prestatie-indicatoren voldoende helder geformuleerd?	De gemeente heeft de doelen en prestatie-indicatoren van de projecten voldoende helder geformuleerd.	De gemeente heeft doelen en prestatie-indicatoren opgesteld voor de projecten
		De doelen van de projecten zijn SMART geformuleerd.
2. Hoe ziet het projectplan er uit en bevat het een (meerjaren-)planning en begroting?	Beschrijvende vraag gericht op de inhoud van de projectplannen van de projecten.	
	Het projectplan van de projecten bevat een (meerjaren-)planning en begroting.	
3. Hoe doelmatig en doeltreffend zijn de onderzochte projecten?	De projecten zijn doelmatig en doeltreffend.	De prestaties (‘wat gaan we doen’) zijn behaald, of verlopen volgens plan.
		De doelen die zijn gesteld voor tot aan het moment van onderzoek (begin 2021) zijn behaald.

		Het is aantoonbaar, of in ieder geval aannemelijk, dat de prestaties bijdragen aan het behalen van de doelen.
		De middelen worden efficiënt en effectief ingezet om de doelen te bereiken.
	De projecten dragen bij aan het behalen van de overkoepelende klimaatdoelen.	De gemeente heeft doelen en prestatie-indicatoren opgesteld voor de overkoepelende klimaatdoelen.
		Het is inzichtelijk wat de projecten bijdragen aan het behalen van de klimaatdoelen.
		Er vindt terugkoppeling plaats over de voortgang van de klimaatdoelen en dit wordt meegenomen in de aanpak.
4. Betrekt de gemeente Utrecht inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de onderzochte projecten?	De gemeente betrekt inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de projecten.	Inwoners krijgen voldoende tijd om zich te kunnen voorbereiden op hun participatie in de projecten.
		De gemeente betrekt de juiste inwoners op de juiste manier en bij de juiste thema's bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie.
5. Welke informatie ontvangt de gemeenteraad over de stand van zaken ten aanzien van de uitvoering en resultaten van de onderzochte projecten?	Beschrijving van de inhoud van de informatievoorziening aan de raad over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van de projecten, in de periode 2018-heden.	
6. Is deze informatie toereikend om de resultaten van deze projecten te kunnen beoordelen? Zo nee, hoe kan deze informatievoorziening worden verbeterd?	De raadsinformatie over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van de projecten is toereikend om de resultaten te kunnen beoordelen.	Uit de raadsinformatie moet blijken welke resultaten de projecten hebben opgeleverd en wat de voortgang is op de te behalen doelen.
	Beschrijvende vraag gericht op verbeteropties voor de informatievoorziening.	

Voor de analyse is het analysekader gehanteerd zoals weergegeven in figuur 1.3. De onderzoeksvragen sluiten aan bij de verschillende onderdelen die in het analysekader zijn opgenomen. De criteria waarop dit analysekader wordt onderzocht, zijn opgenomen in de normenkaders van de twee projecten.

Figuur 0.3 *Schematische weergave van het analysekader*



1.4 WERKWIJZE

De rekenkamer heeft de volgende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd:

- Documentstudie: we hebben beleidsdocumenten, documenten uit de begrotingscyclus en andere raadsinformatie over de onderzochte projecten bestudeerd. Daarnaast hebben we ook interne documenten en documenten van gesprekspartners bestudeerd. Bijlage 1 bevat een overzicht van de kerndocumenten waarop onze bevindingen zijn gebaseerd.
- Gesprek met fractiewoordvoerders: in maart 2021 hebben we een videogesprek gehad met de fractiewoordvoerders energie van de gemeenteraad. Hier waren raadsleden van acht verschillende partijen aanwezig. In dit gesprek is gevraagd wat de raadsleden van de informatievoorziening van de twee projecten vinden en welke wensen de raadsleden hebben wat betreft de informatievoorziening om de controlerende taak goed te kunnen uitvoeren.

- Interviews: in de periode februari 2021 tot en met mei 2021 zijn interviews gehouden met medewerkers van de gemeente die betrokken zijn bij de onderzochte projecten. In deze gesprekken is onder andere ingegaan op het beleid en bijbehorende beleidskeuzes, de doelen en de resultaten daarvan. In dezelfde periode hebben we betrokken externe partijen van de twee projecten geïnterviewd. In juli en augustus 2021 hebben we daarnaast met energiecoaches, energieambassadeurs en burgerinitiatieven gesproken. Voor een overzicht hiervan verwijzen wij naar bijlage 2.
- Bijwonen activiteiten: de rekenkamer heeft verschillende activiteiten bijgewoond om een beter beeld te krijgen van de inhoud en opzet hiervan. Dit betreft door de gemeente georganiseerde bijeenkomsten, zoals het Jouw Huis Slimmer webinar West (zowel het bewonersdeel, alsook het VvE deel en het ondernemersdeel) en het Jouw Huis Slimmer webinar Oost. Daarnaast hebben we ook webinars bijgewoond die niet door de gemeente georganiseerd waren, zoals het webinar Bewoners bewegen voor energiebesparing (Stichting Buurkracht), het webinar Energietransitie (VSO/CBS), het webinar De verduurzaming van particuliere woningen (VPNG) en het webinar Data voor energietransitie (CBS/UDC). Daarnaast hebben we als inwoner de checklist Mijn Huis en de dakscan ingevuld en de cadeaukaart aangevraagd.
- Analyse en rapportage: het onderzoeksmateriaal uit de voorgaande stappen is in samenhang geanalyseerd en opgenomen in dit onderzoeksrapport.

1.5 AFBAKENING

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

- Het onderzoek richt zich op twee (clusters van) projecten van het uitvoeringsprogramma Energietransitie, namelijk Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.
- Zon op dak loopt van 2019-2022, het deel van het onderzoek over Zon op dak is dan ook gericht op deze periode.
- De projecten van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren hebben een verschillende startdatum. We hebben gekeken naar de periode 2018-2021. Enkele projecten van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren dateren uit 2016/2017, deze jaren zijn voor de volledigheid wel opgenomen in het financieel overzicht en in de beschrijving van de projecten. Voor de analyse is gekeken naar de uitvoering en resultaten vanaf 2018.
- Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren gaat om een cluster van projecten. We hebben ervoor gekozen om aan te sluiten bij de projecten op Jouwhuisslimmer.nl:
    - De website Jouwhuisslimmer.nl;
    - De Jouwhuisslimmer avonden/webinars;
    - De Energiebox;
    - De energie-ambassadeurs (Energie-U);
    - De activiteiten voor woningeigenaren vanuit de Regeling Reductie Energieverbruik (RRE);

    - De activiteiten voor woningeigenaren vanuit de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW);
    - Gasvrij Thuis;
    - Financiële hulp, hieronder vallen de duurzaamheidslening en de subsidieregelingen voor energie-advies aan huis, trajectbegeleiding en collectieve inkoop.
- Er zijn enkele projecten die soms in documenten worden genoemd, maar die we niet hebben onderzocht. Dit zijn gebouwgebonden financiering en de tweesporen aanpak ‘spijtvrij’. Gebouwgebonden financiering bestaat (nog) niet en de aanpak spijtvrij is nog in de pilotfase. Samenhangend met de subsidieregeling collectieve inkoop bestaat de pilot ‘Samen isoleren’. Ook dit project is nog in de pilotfase en daarom niet opgenomen als onderzocht project.

1.6 LEESWIJZER

Het rapport bestaat uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 komt project Zon op dak aan bod. Hoofdstuk 3 gaat over het cluster van projecten Stimuleren van particuliere woningeigenaren. In hoofdstuk 4 behandelen we het perspectief van burgers.

De hoofdstukken 2 en 3 starten met een feitelijke beschrijving van de projecten. Daarna volgt een paragraaf met de bevindingen in het kort. Om inzicht te krijgen in de belangrijkste bevindingen volstaat het lezen van deze paragraaf. Vervolgens volgt per bevinding een paragraaf met nadere toelichting. Aan het eind van het hoofdstuk volgt het normenkader met de beoordeling, inclusief een verwijzing naar de bevindingen en toelichting. Hier is ook de relatie gelegd met de onderzoeksvragen. Deze opbouw geldt ook voor hoofdstuk 4 over het burgerperspectief, dit hoofdstuk bevat alleen geen beschrijvende paragraaf maar start gelijk met de bevindingen. Er is voor gekozen om de projecten in dit hoofdstuk samen te nemen, omdat de aanpak van Zon op dak voor woningeigenaren is ondergebracht bij de projecten van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

Het geheel heeft zes bijlagen: geraadpleegde documenten, geïnterviewde personen, één bijlage voor Zon op dak, twee voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren en één voor het perspectief van burgers. Naar deze bijlagen wordt in de tekst verwezen.



2 ZON OP DAK

In het eerste deel van dit rekenkameronderzoek staat het project Zon op dak centraal. Aan de hand van vijf onderzoeksvragen beantwoorden we de centrale vraag: Hoe verliep de uitvoering van het project Zon op dak en wat zijn de behaalde resultaten?

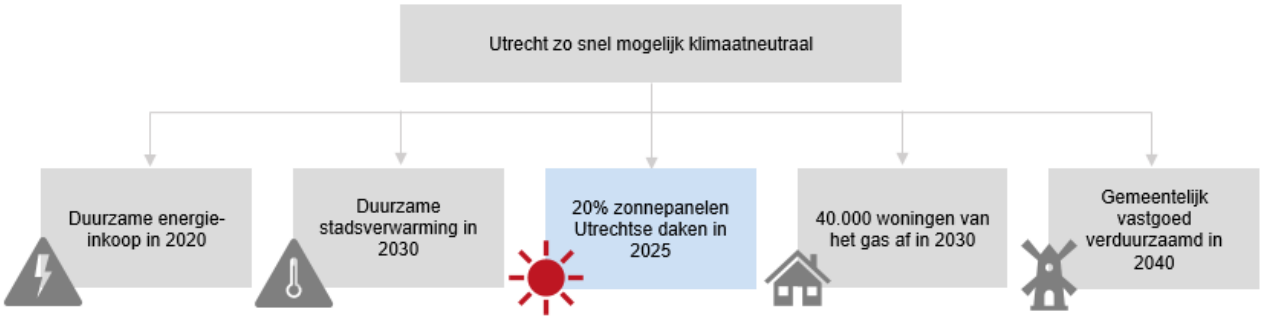
In paragraaf 2.1 beschrijven we kort het project. Vervolgens geven we in paragraaf 2.2 de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 2.3. In paragraaf 2.4 volgt het normenkader. In deze paragraaf wordt ook het verband gelegd tussen de onderzoeksvragen en de normen.

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 DOELEN, SUBDOELEN EN PRESTATIE-INDICATOR

Het college beschrijft in het coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie om Utrecht zo snel mogelijk klimaatneutraal te laten zijn.[6] Om dit te bereiken, zijn vijf klimaatdoelen opgesteld, waaronder het doel '20% van de Utrechtse daken met zonnepanelen in 2025'. Het project Zon op dak (ZoD) is één van de projecten die beoogt bij te dragen aan dit klimaatdoel. Hiervoor is tussen 2019-2022 een budget van gemiddeld € 250.000 per jaar beschikbaar.

Figuur 0.1. *De brede ambitie van het college en de doelstellingen die hieraan moeten bijdragen*
Het doel van Zon op dak is bijdragen aan het doel '20% zonnepanelen Utrechtse daken in 2025'.

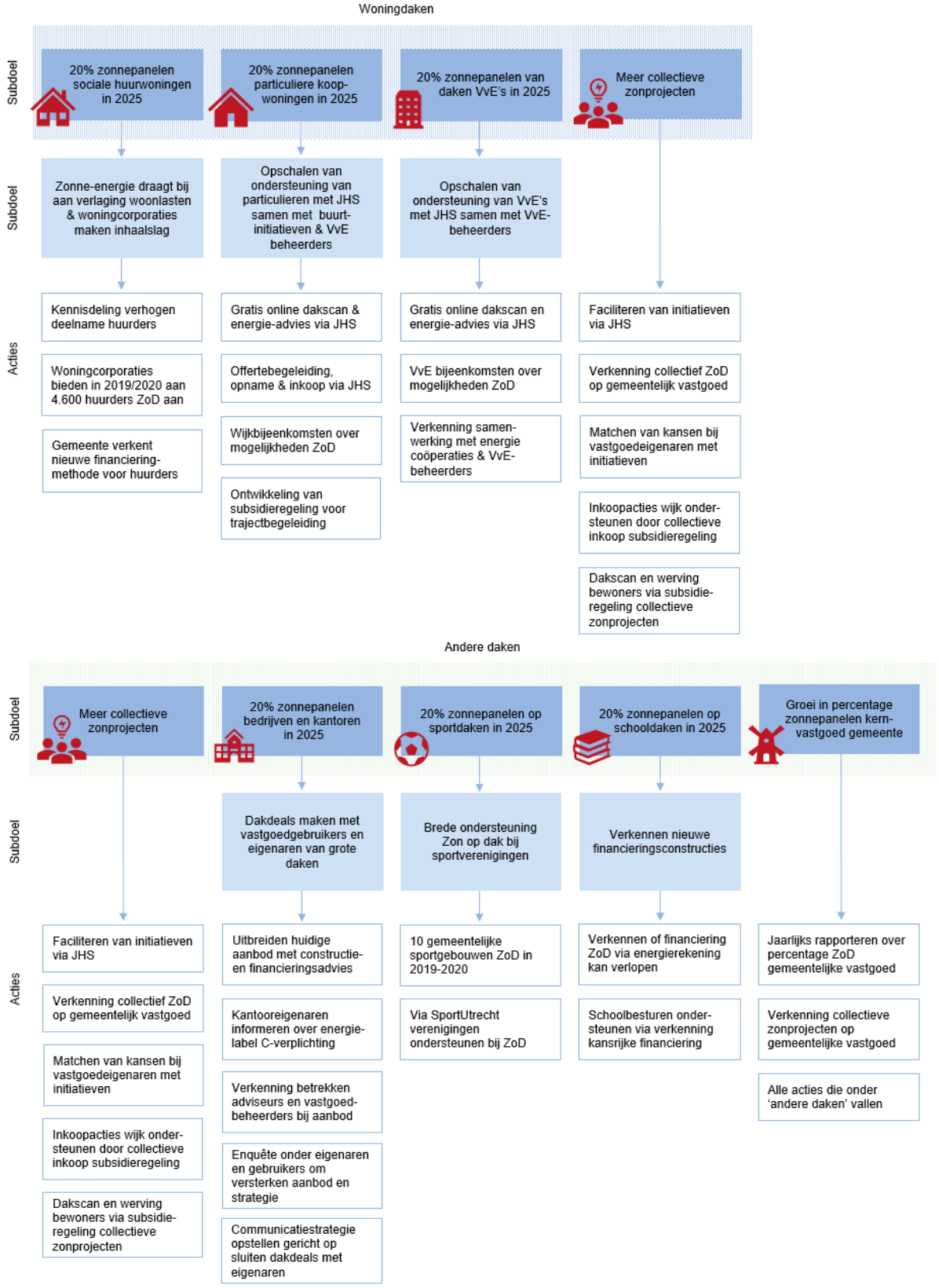


Het college heeft voor het doel een bijbehorende prestatie-indicator opgesteld, namelijk '20% van de daken dat zonnepanelen heeft'.[7] De gemeente heeft geen expliciete subdoelen geformuleerd voor het project Zon op dak, maar deze zijn wel af te leiden uit de aanpak en zijn weergegeven in figuur 2.2[8]. Deze subdoelen zijn geen vastgestelde doelen, maar dienen als referentiepunten om ontwikkelingen te volgen. Daarnaast zijn er geen tussentijdse doelen geformuleerd voor het percentage zonnepanelen. De voortgang wordt wel elk jaar gemeten.

[6] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor Iedereen 2018-2022'.*
[7] Gemeente Utrecht (3 december 2020). *Programmabegroting 2021.*
[8] Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022.*

Figuur 0.2. *De subdoelen en bijbehorende acties per doelgroep* [9,10]

Er zijn acht doelgroepen (drie gericht op woningdaken, vier gericht op andere daken en één gericht op allebei) met elk hun eigen subdoelen en acties.



[9] Afkortingen in figuur: Jouwhuisslimmer (JHS), Vereniging van eigenaren (VvE) en Zon op dak (ZoD).
[10] Figuur opgesteld door Rekenkamer Utrecht op basis van informatie van de Aanpak zon op dak (Gemeente Utrecht, 2019) en gesprekken en mailwisseling met de projectleider Zon op dak.

Zon op dak onderscheidt acht doelgroepen: sociale huurwoningen, particuliere koopwoningen, VvE's, collectieven, bedrijven en kantoren, sportaccommodaties, onderwijsvastgoed, en gemeentelijk kernvastgoed.[11] De gemeente heeft geen expliciete subdoelen voor deze doelgroepen geformuleerd, maar deze zijn wel af te leiden uit de aanpak en zijn door de rekenkamer weergegeven in figuur 2.2. Bij deze subdoelen horen specifieke acties per doelgroep.

2.1.2 VERZAMELING VAN ACTIES

Het project Zon op dak bestaat uit een verzameling van verschillende acties. Deze acties zijn gebaseerd op vijf uitgangspunten, namelijk[12]:

- Rendabele no-regret maatregel: Dit betekent dat het een maatregel is die bewoners of bedrijven kunnen nemen zonder dat de maatregel later onnodig of inefficiënt blijkt te zijn.
- Onderdeel van de energietransitie: De gemeente richt zich met het deelprogramma Energietransitie op de verduurzaming van het energiesysteem en zet hiervoor verschillende instrumenten in, waaronder de aanpak Zon op dak.
- Samenwerking met de stad: De gemeente werkt voor de uitvoering van het plan samen met bewoners, bedrijven en initiatieven uit de stad.
- Doelgroepgerichte aanpak: De afgelopen jaren hebben de (rijks-)overheid en marktpartijen gewerkt aan kant-en-klare oplossingen voor zonnepanelen op daken. Deze oplossingen kunnen nu aan grote groepen worden aangeboden. De gemeente Utrecht zet met de aanpak Zon op dak 2019-2022 daarom in op het ondersteunen en mobiliseren van voornamelijk de doelgroepen die achterlopen (dat zijn: sociale huurwoningen en bedrijfspanden).
- Effectieve inzet van instrumenten: Er is een mix van verschillende instrumenten (acties) om de doelstelling te halen. De instrumenten richten zich op het informeren, ondersteunen, organiseren en activeren van de doelgroepen.

Een deel van de acties van het project zijn algemene, overkoepelende acties (figuur 2.3). Daarnaast zijn er acties die specifiek gericht zijn op de verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen, particuliere koopwoningen, VvE's, collectieven, bedrijven en kantoren, sportdaken, schooldaken, en gemeentelijk kernvastgoed). In figuur 2.2 (pagina 17) zijn de 32 acties opgesomd die zich richten op de verschillende doelgroepen.

[11] Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022*
[12] Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022*

Figuur 2.3. *De algemene overkoepelende acties van het project Zon op dak*



Bron: Aanpak zon op dak (Gemeente Utrecht, 2019) en gesprekken en mailwisseling met de projectleider Zon op dak

2.1.3 STAND VAN ZAKEN

Tabel 2.1 geeft het percentage daken met zonnepanelen in Utrecht weer voor 2019 en 2020. In de tabel worden ook de percentages voor zes doelgroepen weergegeven. Deze doelgroepen komen overeen met die uit het project Zon op dak. Een uitzondering hierop zijn VvE's en collectieven; daar zijn namelijk geen cijfers over bekend. Collectieve initiatieven worden niet genoemd in de tabel, omdat zij geen eigen dak hebben.

Uit de gegevens blijkt dat het percentage daken met zonnepanelen in Utrecht tussen 2019 en 2020 is gestegen van 13% naar 17%. Voor particuliere koopwoningen, sport- en onderwijslocaties en gemeentelijk kernvastgoed geldt dat het Zon op dak-doel voor 2025 al is bereikt. De sociale huurwoningen en het gemeentelijk kernvastgoed laten de grootste stijging zien. Bedrijven en kantoren lopen achter vergeleken met de andere doelgroepen (10% in 2020). Vanuit het project Zon op dak gaat naar deze categorie daarom extra aandacht uit. Vanaf 2020 is de aanpak voor bedrijven opgeschaald. In lijn met de RES wordt er gewerkt aan een nieuw programma dat in lijn is met de motie 169 'nieuw doelstelling voor zon-op-dak'. [13] Begin 2022 gaat dit naar de raad.

We zijn voor alle acties nagegaan wat de stand van zaken is. De 32 acties van het project zijn vrijwel allemaal uitgevoerd of in uitvoering. Voor één actie is niet vast te stellen wat de stand van zaken is, omdat er onvoldoende informatie beschikbaar is. In bijlage 3 is een uitgebreid overzicht opgenomen waarin wordt ingegaan op de stand van zaken voor elk van de projecten.

[13] CDA Utrecht, PvdD en Student&Starter (juli 2021). *Motie 169/2021 'Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak'*

Tabel 0.1. *Percentages zon op dak in 2019 en 2020*[14]
Het percentage daken met zonnepanelen is tussen 2019 en 2020 gestegen onder alle doelgroepen, maar er zijn grote verschillen tussen doelgroepen.

	2019	2020
Totaal	13%	17%
Sociale huurwoningen	6%	14%
Particuliere koopwoningen	15%	20%
Bedrijven en kantoren	6%	10%
Sport	18%	21%
Onderwijs	20%	24%
Gemeentelijk kernvastgoed*	19%	26%

Bron: Gemeente Utrecht (13 november 2020), Raadsbrief Stand van zaken zon op dak
* Omdat gemeentelijk kernvastgoed bestaat uit bedrijven en kantoren, sportaccommodaties en onderwijshuisvesting zit er deels overlap tussen de percentages voor bedrijven en kantoren, sport, onderwijs en gemeentelijk kernvastgoed.

2.2 BEVINDINGEN IN HET KORT

1. Het doel en de bijbehorende prestatie-indicator kunnen specifieker worden geformuleerd. Het is niet helder of het om de totaaloppervlakte gaat of om het aantal daken. In de tweede helft van 2021 komt het college met een voorstel voor een nieuw doel voor zon-op-dak.

2. Er zijn twee projectplannen voor het project Zon op dak, namelijk het publiekelijk beschikbare beleidsdocument Zon op dak aanpak 2019-2022 en het intern beschikbare projectplan Zon op bedrijfsdaken dat over een deel van het project gaat. Het externe projectplan bevat geen informatie over de projectorganisatie. In het interne projectplan Zon op bedrijfsdaken is de projectorganisatie tot 2020 vastgelegd. Geen van de projectplannen bevat een begroting of meerjarenplanning, waardoor de projectbeheersing niet beoordeeld kan worden.

3. Het is niet vast te stellen in hoeverre de prestaties van de gemeente precies bijdragen aan het behalen van het doel om in 2025 20% van de Utrechtse daken belegd te hebben met minimaal één zonnepaneel. Dit komt doordat allerlei andere externe factoren van invloed zijn. Wat wel vastgesteld kan worden, is dat alle 32 acties zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn. Er zijn aanwijzingen dat het project bijdraagt aan het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen. Het project neemt namelijk belemmeringen weg die doelgroepen hebben bij het plaatsen van zonnepanelen en biedt doelgroepen producten aan om stappen te zetten op

[14] Op 24 november, vlak voor publicatie van dit rapport, zijn de laatste cijfers aan de raad gestuurd in de raadsbrief *Stand van zaken Zon op Dak*. In 2021 is 24% zon op dak gerealiseerd. De cijfers per doelgroep zijn als volgt: sociale huurwoningen 20%, particuliere koopwoningen 29%, bedrijven en kantoren 13%, sport 22%, onderwijs 27% en gemeentelijk vastgoed 31%.

weg naar realisatie. Ook voldoet het beleid aan punten die (ervarings)deskundigen hebben genoemd waaraan succesvol beleid moet voldoen. Ten slotte zijn gesprekspartners over het algemeen tevreden over het gemeentelijk beleid

4. De doelmatigheid van het beleid is niet te beoordelen. Dit komt omdat niet (precies) is vast te stellen hoeveel het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen. De doelmatigheid schatten we positief in. De gemeente monitort de voortgang van het doel jaarlijks en houdt ook de stand van zaken voor de acties bij. De 32 acties zijn vrijwel allemaal uitgevoerd of in uitvoering. Hierdoor is het mogelijk om het beleid te evalueren en bij te sturen. Dit zien we ook in de praktijk terug: het projectteam past de uitvoering van acties aan wanneer blijkt dat dit doelgerichter kan. Daarnaast blijkt uit gesprekken met samenwerkingspartners dat zij over het algemeen tevreden zijn over de inzet van en samenwerking met de gemeente.

5. De gemeenteraad ontvangt voldoende informatie over de resultaten en de voortgang van Zon op dak om het project hierop te kunnen beoordelen. De raad ontvangt geen informatie over de financiën. Daardoor wordt de raad niet goed in staat gesteld om haar controlerende taak uit te voeren op de besteding van de middelen aan het project Zon op dak. Structurele informatievoorziening over de financiën van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol.

2.3 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

2.3.1 DOEL EN PRESTATIE-INDICATOR NIET SPECIFIEK GEFORMULEERD

Bevinding 1: Het doel en de bijbehorende prestatie-indicator kunnen specifieker worden geformuleerd. Het is niet helder of het om de totaaloppervlakte gaat of om het aantal daken. In de tweede helft van 2021 komt het college met een voorstel voor een nieuw doel voor zon-op-dak.

Het doel en de bijbehorende prestatie-indicator[15] om in 2025 20% Zon op dak te hebben, voldoen aan de volgende SMART-criteria: meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden. Het doel en de prestatie-indicator kunnen specifieker worden opgeschreven. Het is niet helder of het om de totaaloppervlakte gaat of om het aantal daken. We zien geen aanwijzingen dat raadsleden de doelstelling verkeerd interpreteren.

De wethouder heeft bij de behandeling van de rekenkamerbrief Energietransitie toegezegd aan de slag te gaan met de prestatie-indicatoren van het uitvoeringsprogramma Energietransitie om deze beter te laten aansluiten op de geformuleerde doelen. Met het overnemen van motie 169 ‘Nieuwe

[15] Gemeente Utrecht (3 december 2020). *Programmabegroting 2021.*

doelstelling voor zon-op-dak' heeft het college toegezegd in de tweede helft van 2021 met een voorstel te komen voor een nieuw doel voor zon-op-dak.

Er zijn geen tussentijdse doelen opgesteld voor de jaren voor 2025.

2.3.2 PROJECTPLANNEN MISSEN BEGROTING EN MEERJARENPLANNING

Bevinding 2: Er zijn twee projectplannen voor het project Zon op dak, namelijk het publiekelijk beschikbare beleidsdocument Zon op dak aanpak 2019-2022 en het intern beschikbare projectplan Zon op bedrijfsdaken dat over een deel van het project gaat. Het externe projectplan bevat geen informatie over de projectorganisatie. In het interne projectplan Zon op bedrijfsdaken is de projectorganisatie tot 2020 vastgelegd. Geen van de projectplannen bevat een begroting of meerjarenplanning, waardoor de projectbeheersing niet beoordeeld kan worden.

De Zon op dak aanpak 2019-2022 bevat een projectdefinitie waarin onder andere de aanleiding, de huidige situatie omtrent Zon op dak, de doelstelling en uitgangspunten worden benoemd. In het projectplan worden de aanpak en acties voor verschillende doelgroepen toegelicht en worden belemmeringen bij verschillende doelgroepen besproken. In het projectplan is opgenomen hoe en hoe vaak de voortgang gemonitord gaat worden. Voor sommige acties is benoemd wanneer deze uitgevoerd worden, voor andere acties geldt dat dit gelijk staat aan de doorlooptijd van de aanpak. Dit projectplan bevat geen informatie over de projectorganisatie.

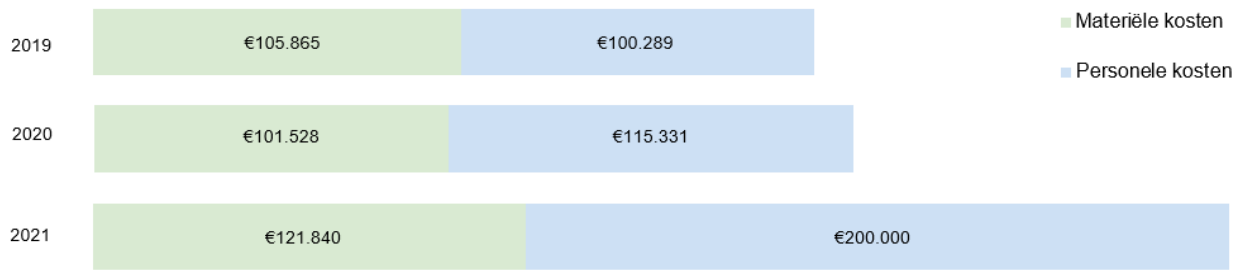
Het projectplan Zon op bedrijfsdaken is het strategie- en communicatieplan voor het Zonnepact Utrecht; een pact waarin de gemeente Utrecht, bedrijventerreinverenigingen, ondernemersvertegenwoordigingen, adviseurs en banken samen hebben afgesproken bedrijfseigenaren te ondersteunen bij het nemen van zonnepanelen. Dit plan bevat ook een projectdefinitie waarin de aanleiding, huidige situatie, doelstelling en uitgangspunten worden benoemd. Er wordt beschreven welke acties uitgevoerd gaan worden, wie de acties gaan uitvoeren en welke tijdsperiode hiervoor gepland staat. De planning loopt tot en met eind 2020, daarna wordt er een nieuwe bijeenkomst met de werkgroep bedrijfsdaken gepland waarin het plan wordt geëvalueerd. In deze bijeenkomst wordt (mondeling) ook het plan van 2021 vastgesteld.

Geen van de projectplannen bevat een begroting of een meerjarenplanning. Zonder deze informatie kan de projectbeheersing niet door de gemeenteraad worden beoordeeld. De ambtelijke organisatie geeft aan dat meerjarenplanningen niet zinvol zijn, omdat er continu aanpassingen zijn in (landelijke) regelgeving, subsidies en marktontwikkelingen.[16] De informatie over de financiën is wel intern aanwezig en door de rekenkamer opgevraagd bij de organisatie.

[16] Gemeente Utrecht (oktober 2021). *Ambtelijk hoor- en wederhoor*

Figuur 2.4 geeft de gerealiseerde kosten voor 2019 en 2020 en de begrote kosten voor 2021 van het project weer. In de figuur is onderscheid gemaakt tussen materiële kosten en personele kosten. Tussen 2019 en 2021 is het totale budget met ongeveer 50% gestegen. De personele kosten zijn tussen 2019 en 2020 met 4% gestegen en de begroting van 2021 laat een verwachte stijging zien van 13% ten opzichte van 2019.

Figuur 0.4 *De materiële kosten en personele kosten voor het project Zon op dak in euro's voor de jaren 2019 (gerealiseerd), 2020 (gerealiseerd) en 2021 (begroot).*
De personele kosten zijn tussen 2019 en 2021 verdubbeld.



Bron: Interne documentatie projectleider Zon op dak

De stijging in personele kosten vanaf 2021 komt volgens de organisatie voort uit een strategische keuze om kennis en ervaring intern verder te ontwikkelen, in plaats van door externe inhuur. Het stimuleren van zonnepanelen op bedrijfsdaken is één van de grootste acties van het project en zal ook in de toekomst een belangrijke actie zijn. Daarom is het belangrijk dat er voortgebouwd kan worden op eerdere kennis en ervaring. In 2021 is een interne medewerker aangesteld, zodat de kennis en ervaring gewaarborgd is binnen het team.

2.3.3 DOELTREFFENDHEID NIET VAST TE STELLEN, MAAR AANWIJZINGEN POSITIEF

Bevinding 3: Het is niet vast te stellen in hoeverre de prestaties van de gemeente precies bijdragen aan het behalen van het doel om in 2025 20% van de Utrechtse daken belegd te hebben met minimaal één zonnepaneel. Dit komt doordat allerlei andere externe factoren van invloed zijn. Wat wel vastgesteld kan worden, is dat alle 32 acties zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn. Er zijn aanwijzingen dat het project bijdraagt aan het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen. Het project neemt namelijk belemmeringen weg die doelgroepen hebben bij het plaatsen van zonnepanelen en biedt doelgroepen producten aan om stappen te zetten op weg naar realisatie. Ook voldoet het beleid aan punten die (ervarings)deskundigen hebben genoemd waaraan succesvol beleid moet voldoen. Ten slotte zijn gesprekspartners over het algemeen tevreden over het gemeentelijk beleid.

Het is niet mogelijk om te bepalen in hoeverre de prestaties van de gemeente precies bijdragen aan het te behalen doel. Dit komt doordat er allerlei andere externe factoren van invloed zijn. Het bereikte percentage zonnepanelen is niet alleen een resultaat van het ingezette gemeentelijke beleid, maar wordt ook beïnvloed door factoren waar de gemeente weinig tot geen invloed op heeft zoals de beschikbaarheid van provinciale en landelijke (subsidie)regelingen of invloeden in het persoonlijke netwerk van mensen.[17,18] Wat we wel kunnen vaststellen, is dat nagenoeg alle 32 acties zijn uitgevoerd.

Ondanks dat het niet is vast te stellen wat de precieze invloed van het beleid is op het percentage zonnepanelen, zijn er aanwijzingen dat het project bijdraagt aan het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen:

- De aanpak Zon op dak richt zich op het wegnemen van belemmeringen die doelgroepen hebben bij het plaatsen van zonnepanelen en biedt doelgroepen producten aan om stappen te zetten op weg naar realisatie. [19] Volgens geïnterviewden heeft de gemeente bijgedragen aan het verhelpen van verschillende belemmeringen.[20,21]
    - Allereerst heeft de gemeente Utrecht bijvoorbeeld samen met de andere G4-gemeenten gelobbyd om de Woningwet aan te passen zodat woningcorporaties meer financieringsmethodes hebben bij het aanbieden van zonnepanelen voor huurders. Deze lobby was succesvol en de Woningwet is aangepast. Woningcorporaties kunnen huurders nu makkelijker de voordelen geven van zonnepanelen, zonder dat zij hiervoor vooraf hoeven te betalen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat woningcorporaties hier gebruik van maken.
    - Een tweede voorbeeld is het aanbieden van laagdrempelige leningen voor zonnepanelen bij sportclubs. Het verkrijgen van leningen was vaak een probleem voor sportclubs. De gemeente Utrecht heeft daarom het Energiefonds Utrecht opgericht. Via het Energiefonds Utrecht is ook de aflossingstermijn van leningen verlengd van tien naar vijftien jaar. Voor veel sportclubs was de termijn van tien jaar namelijk te kort, waardoor zij geen zonnepanelen wilden en/of konden nemen.

- Uit de gesprekken en webinars met en van (ervarings)deskundigen blijkt dat succesvol beleid aan twee punten voldoet.[22] Allereerst moet het persoonlijk zijn, dus het moet gaan om de persoonlijke situatie van de betrokkenen. Door het persoonlijk te maken, zullen partijen eerder geneigd zijn om zonnepanelen te laten plaatsen. Daarnaast moet de betrokkenen vertrouwen hebben in de aanpak.

[17] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[18] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[19] Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022*
[20] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[21] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[22] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*

In de aanpak Zon op dak komen beide punten terug. Zo kunnen bedrijven bijvoorbeeld een *quickscan* aanvragen waarin de financiële voordelen voor hun persoonlijke situatie worden besproken. Ook wordt bij de aanpak voor bedrijven met lokale (ex-)ondernemers samengewerkt. Deze veelal bekende (ex-)ondernemers worden ingezet om bedrijven te benaderen over de mogelijkheid voor zonnepanelen. Doordat ondernemers deze partij (indirect) kennen, is het vertrouwen hoger. Volgens geïnterviewden zal dit ervoor zorgen dat meer ondernemers zonnepanelen plaatsen op hun bedrijfsdak.[23]

- De gemeente Utrecht heeft in 2015 de City Solar Award gewonnen. In deze (niet meer bestaande) wedstrijd wordt door een onafhankelijke jury de beste zonne-energiegemeente van Nederland gekozen. De jury heeft bij de keuze in 2015 een aantal randvoorwaarden benoemd waar een succesvolle aanpak aan voldoet, namelijk consistentie in de aanpak, een langdurig uitvoeringskader en de betrokkenheid van bewonersgroepen en lokale organisaties.[24] De huidige aanpak Zon op dak voldoet nog steeds aan deze eisen. Er is namelijk een overkoepelende visie voor de verschillende acties uit de aanpak, de aanpak bouwt voort op de successen van eerder beleid, en bewoners en lokale organisaties worden betrokken bij de uitvoering van de acties.
- Over het algemeen zijn onze gesprekspartners positief over het gemeentelijk beleid. Ook wordt benoemd dat andere gemeenten met belangstelling naar de aanpak van de gemeente Utrecht kijken.[25,26] Wel vindt een aantal gesprekspartners dat de samenwerking tussen de gemeente en andere partijen beter kan en meer gericht mag zijn op co-creatie en het gezamenlijk vaststellen van doelen of de uitvoering van het beleid.[27]

BOX I: Vergelijking percentage zonnepanelen tussen gemeenten niet goed mogelijk door verschil in meetmethodes en gebrek aan recente data

Gemeenten hebben verschillende doelen geformuleerd over zonne-energie en hebben methodes bedacht om de doelen te monitoren. Zo meet de gemeente Utrecht het percentage van het totaal aantal daken met ten minste één zonnepaneel, terwijl andere gemeenten het aantal opgewekte KWh of het oppervlakte in m^2 van de daken dat is belegd met zonnepanelen meten.

Door het verschil in meetmethodes en de afwezigheid van landelijke, actuele data over zonnepanelen is het niet goed mogelijk om verschillende gemeenten met elkaar te vergelijken. Cijfers over het percentage van daken met ten minste één zonnepaneel zijn niet beschikbaar voor andere gemeenten.

[23] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[24] Holland Solar (5 juni 2015). *Utrecht verdient titel solar city 2015.* Geraadpleegd via https://hollandsolar.nl/nieuws/i217/utrecht-verdient-de-titel-solar-city-2015
[25] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij.*
[26] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[27] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij.*

Cijfers die wel beschikbaar zijn, geven een onvolledig beeld omdat de cijfers over één doelgroep gaan. Zo geeft de benchmark Zon op bedrijfsdaken 2021 informatie over het percentage van het beschikbare dakoppervlak van bedrijven dat is voorzien van zonnepanelen. Utrecht staat op plek 115 van de 335 gemeenten wat betreft het percentage zonnepanelen (10-15%). Rotterdam (plek 298, 5-10%), Amsterdam (plek 216, 5-10%) en Den Haag (plek 295, 5-10%) scoren lager.

Daarnaast zijn cijfers vaak verouderd. De meest recente gegevens van het CBS over het percentage zonnepanelen op woningen hebben bijvoorbeeld betrekking op 2019. In Utrecht had in 2019 8,9% van de woningen zonnepanelen. In Rotterdam, Amsterdam en Den Haag was dit respectievelijk 2,9%, 3,0% en 3,8%.

2.3.4 DOELMATIGHEID BELEID NIET TE BEPALEN

Bevinding 4: De doelmatigheid van het beleid is niet te beoordelen. Dit komt omdat niet (precies) is vast te stellen hoeveel het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het verhogen van het percentage daken met zonnepanelen. De doelmatigheid schatten we positief in. De gemeente monitort de voortgang van het doel jaarlijks en houdt ook de stand van zaken voor de acties bij. De 32 acties zijn vrijwel allemaal uitgevoerd of in uitvoering. Hierdoor is het mogelijk om het beleid te evalueren en bij te sturen. Dit zien we ook in de praktijk terug: het projectteam past de uitvoering van acties aan wanneer blijkt dat dit doelgerichter kan. Daarnaast blijkt uit gesprekken met samenwerkingspartners dat zij over het algemeen tevreden zijn over de inzet van en samenwerking met de gemeente.

Het is niet te bepalen in hoeverre het beleid doelmatig is, omdat niet accuraat is vast te stellen hoeveel het gemeentelijk beleid precies bijdraagt aan het verhogen van het percentage zonnepanelen. Zonder inzicht in de precieze effecten van het beleid is een oordeel over de kostenefficiëntie niet mogelijk.
De doelmatigheid kunnen we niet precies vaststellen, maar schatten we positief in op basis van de volgende punten:

- Door monitoring is bijsturing mogelijk, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat een doelgroep achter blijft of juist boven verwachting presteert. Ook wordt de stand van zaken voor de acties bijgehouden. De 32 acties zijn allemaal uitgevoerd of in uitvoering (zie overzicht van de acties en de stand van zaken in bijlage 3).
- De gemeente richt zich in de aanpak nadrukkelijk op de groepen waar groeipotentie zit.[28] Dit zijn groepen met een relatief laag percentage zonnepanelen, maar waar de gemeente nog wel kansen ziet. Hierdoor kan beleid worden opgesteld dat een grote groep aanspreekt. Door de aanpak te richten op doelgroepen waar groeipotentie zit, worden middelen efficiënter ingezet dan wanneer het beleid zich richt op achterblijvers met weinig groeipotentie.

[28] Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022*

- Het projectteam past de uitvoering van acties aan wanneer blijkt dat dit efficiënter en/of effectiever kan. Een voorbeeld is het aannemen van een medewerker voor het stimuleren van zonnepanelen op bedrijfsdaken in plaats van het inhuren van een externe medewerker. Door het aannemen van de medewerker blijft opgedane ervaring en kennis intern en kan hierop in de toekomst voortgebouwd worden.[29] Een ander voorbeeld is het aanpassen van de aanpak op bedrijfsdaken op basis van feedback uit het bedrijfsleven. De aanpak is persoonlijker gemaakt en er zijn (ex)ondernemers betrokken bij de uitvoering, waardoor verwacht wordt dat de aanpak meer resultaat zal opleveren.[30]
- Over het algemeen zijn gesprekpartners tevreden over de inzet van de gemeente. Wel wordt door enkele gesprekpartners aangegeven dat de samenwerking effectiever kan door meer aan co-creatie te doen en bijvoorbeeld in overleg een stappenplan op te stellen.[31] Sommige partijen gaven aan ook zonder gemeentelijke inzet te werken aan het stimuleren van zonnepanelen.[32] Een andere gesprekspartner denkt dat meer collectieve zonnepanelen gerealiseerd zouden kunnen worden wanneer de bereidwilligheid van de gemeentelijke vastgoedorganisatie om zonnepanelen te plaatsen op gemeentedaken groter zou zijn.[33]

2.3.5 RAAD ONTVANGT INFORMATIE OVER RESULTATEN EN VOORTGANG, NIET OVER FINANCIËN

Bevinding 5: De gemeenteraad ontvangt voldoende informatie over de resultaten en de voortgang van het project om het project hierop te kunnen beoordelen. De raad ontvangt geen informatie over de financiën. Daardoor wordt de raad niet goed in staat gesteld om haar controlerende taak uit te voeren op de besteding van de middelen aan het project Zon op dak. Structurele informatievoorziening over de financiën van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol.

Sinds 2019 ontvangt de raad de jaarlijkse raadsbrief stand van zaken rondom Zon op dak. Hierin wordt de voortgang besproken en afgezet tegen de doelstelling. Ook wordt de stand van zaken omtrent de uitvoering van het project besproken. In de meest recente raadsbrief van november 2020 worden ook de ambities voor Zon op dak, de aanpak Zon op bedrijfsdaken en het Zonnepact Utrecht toegelicht. Daarnaast wordt de voortgang van de doelstelling ook besproken in de jaarlijkse voortgangsrapportage over het uitvoeringsprogramma Energietransitie.

[29] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[30] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[31] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[32] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*
[33] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij*

De raad ontvangt ook incidentele informatie over de resultaten en voortgang van het project. Voorbeelden zijn:

- De raadsbrief zon-op-gemeentedak (12 november 2020), waarin onder andere de randvoorwaarden worden geschetst die nodig zijn voor het faciliteren van gemeentedaken.
- De raadsbrief inzet vastgoed voor zonne-energie (25 april 2019), waarin wordt ingegaan op de eerdere ervaringen en toekomstige plannen wat betreft de inzet van gemeentelijk vastgoed voor hernieuwbare energieproductie.

Ook in de beantwoording van schriftelijke vragen van raadsleden wordt ingegaan op de voortgang en resultaten van Zon op dak, bijvoorbeeld:

- De beantwoording SV 2019, nr. 163 waarin o.a. antwoord wordt gegeven op de vraag hoeveel energieadviezen voor bedrijfsdaken er zijn ingewonnen, hoeveel adviezen zijn doorgevoerd en welk resultaat het advies heeft opgeleverd.
- De beantwoording SV 2019, nr. 117 waarin verduidelijking wordt gegeven over de uitvoering van Zon op dak op gemeentelijke daken.

Uit het gesprek dat de rekenkamer gevoerd heeft met raadsleden blijkt dat zij verschillende behoeften hebben als het gaat om het detailniveau van de rapportage en de mate van details over de resultaten en voortgang van de projecten binnen het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.

De raad ontvangt geen structurele informatie over de financiën. In de eerder gepubliceerde rekenkamerbrief Energietransitie heeft de gemeenteraad een overzicht van de projecten binnen het uitvoeringsprogramma Energietransitie ontvangen, waaronder ook Zon op dak.
Doordat de raad geen structurele informatie ontvangt over de financiën van het project, wordt de raad niet goed in staat gesteld om haar controlerende taak uit te voeren op de besteding van de middelen aan het project Zon op dak. Structurele informatievoorziening over de financiën van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol. Een aantal fractiewoordvoerders wil meer inzicht in samenhang tussen de kosten en de resultaten van projecten uit het Uitvoeringsprogramma Energietransitie. Een deel van de raad is tevreden met rapportage op een meer geaggregeerd niveau.[34]

[34] Rekenkamer Utrecht (2021). *Groepsgesprek fractiewoordvoerders Energie*

2.4 NORMENKADER

In de onderstaande tabel is het normenkader opgenomen. Hierin wordt de relatie gelegd tussen de onderzoeksvragen, de normen en bijbehorende criteria en de beoordeling.

Tabel 0.2. *Normenkader en beoordeling*

Onderzoeksvraag	Norm	Criteria	Beoordeling
Vraag 1 (doelen en prestatie-indicatoren)	De gemeente heeft de doelen en prestatie-indicatoren voor het project Zon op dak voldoende helder geformuleerd.	De gemeente heeft doelen en prestatie-indicatoren opgesteld voor het project Zon op dak.	Zie bevinding 1 en § 2.3.1
		De doelen van het project Zon op dak zijn SMART geformuleerd.	Zie bevinding 1 en § 2.3.1
Vraag 2 (inhoud projectplan)	Beschrijvende vraag gericht op de inhoud van de projectplannen van Zon op dak.		Geen beoordeling.
	Het projectplan van Zon op dak bevat een (meerjaren)planning en begroting.		Zie bevinding 2 en § 2.3.2 Beiden projectplannen bevatten geen meerjarenplanning. In externe projectplan is voor sommige acties benoemd wanneer deze uitgevoerd worden, voor andere acties geldt dat dit gelijk staat aan de doorlooptijd van de aanpak. Het interne projectplan bevat alleen een planning voor 2020.
			Beiden projectplannen hebben geen begroting.
Vraag 3 (doelmatigheid en doeltreffendheid)	Het project Zon op dak is doelmatig en doeltreffend.	De prestaties (‘wat gaan we doen’) zijn behaald, of verlopen volgens plan.	Zie bevinding 3 en § 2.3.3
		De doelen van Zon op dak die zijn gesteld voor tot aan het moment van onderzoek (begin 2021) zijn behaald.	Er zijn geen tussentijdse doelen gesteld.

		Het is aantoonbaar, of in ieder geval aannemelijk, dat de prestaties bijdragen bij aan het behalen van de doelen.	Zie bevinding 3 en § 2.3.3
		De middelen voor het project Zon op dak worden efficiënt en effectief ingezet om de doelen te bereiken.	Zie bevinding 4 en § 2.3.4 De doelmatigheid kunnen we niet precies vaststellen, maar schatten we positief in.
Vraag 4 (betrekken bewoners)	De gemeente betrekt inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de projecten.	Inwoners krijgen voldoende tijd om zich te kunnen voorbereiden op hun participatie in de projecten.	Hoofdstuk 4
		De gemeente betrekt de juiste inwoners op de juiste manier en bij de juiste thema's bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie.	Hoofdstuk 4
Vraag 5 (informatievoorziening gemeenteraad)	Beschrijving van de inhoud van de informatievoorziening aan de raad over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van project Zon op dak, in de periode 2018-heden.		Geen beoordeling, zie § 2.3.5

Vraag 6 (verbeterpunten informatievoorziening)	De raadsinformatie over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van project Zon op dak is toereikend om de resultaten te kunnen beoordelen.	Uit de raadsinformatie moet blijken welke resultaten het project heeft opgeleverd en wat de voortgang is op de te behalen doelen.	Zie bevinding 5 en § 2.3.5 De gemeenteraad ontvangt jaarlijks informatie over de resultaten en de voortgang.
			In de informatievoorziening ontbreekt informatie over de financiën.
	Beschrijvende vraag gericht op verbeteropties voor de informatievoorziening.		Geen beoordeling, zie § 2.3.5



3 HET STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN

Het tweede deel van dit rekenkameronderzoek is het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. We beantwoorden de centrale vraag: Hoe verliep de uitvoering van het project het Stimuleren van particuliere woningeigenaren en wat zijn de behaalde resultaten?

Als het gaat om de energietransitie van woningen, zijn er drie groepen te onderscheiden; particuliere woningeigenaren, sociale huurders en woningcorporaties) en particuliere huurders en verhuurders. In dit deel bekijken we de manier waarop de gemeente particuliere woningeigenaren stimuleert om mee te gaan in de energietransitie. Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is binnen de gemeentelijke organisatie geen project op zich, maar een cluster van projecten binnen het deelprogramma Wonen.

Het hoofdstuk begint met een beschrijving van het projecten cluster en de stand van zaken in paragraaf 3.1. Paragraaf 3.2 bevat de bevindingen, die vervolgens in paragraaf 3.3 worden toegelicht. Het hoofdstuk eindigt in paragraaf 3.4 met het normenkader inclusief beoordeling in relatie tot de onderzoeksvragen.

3.1 PROJECTBESCHRIJVING

3.1.1 DOELEN EN PRESTATIE-INDICATOREN

Het doel van het Stimuleren van woningeigenaren is om particuliere woningeigenaren en VvE's informatie en ondersteuning te bieden bij energiebesparing en verduurzaming van de woning.[35] De gemeente wil aansluiten bij de momenten waarop bewoners tóch al iets moeten of willen met hun woning, zoals bij (achterstallig) onderhoud of verbouwingsplannen.

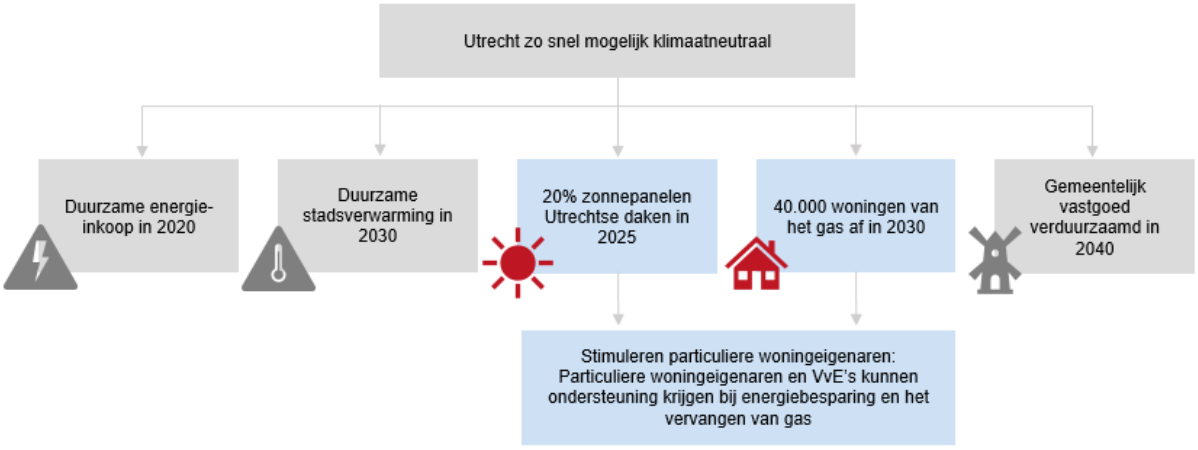
De rekenkamer ziet een relatie tussen de doelen van het stimuleren van particuliere woningeigenaren en de klimaatdoelen uit het coalitieakkoord. Deze houden in dat in 2030 40.000 woningen van het gas af zijn en in 2025 op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen liggen.[36] In de raadsbrief 'Groeiende opgave Energietransitie' uit 2019 staat onder het kopje Wonen dat de vraag om informatie en ondersteuning over aardgasvrij wonen groeit en dat dit geboden wordt binnen het deelprogramma Wonen. Maar bijvoorbeeld ook in de documenten van de aanbesteding van Jouwhuisslimmer.nl uit 2017 staat dat de website inwoners moet ondersteunen om hun huis aardgasvrij te maken.[37] Ook in verschillende projectplannen vinden we terug dat de projecten

[35] Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren heeft geen projectplan en eigen omschreven doelen. De genoemde doelen (energiebesparing en verduurzaming) zijn door de rekenkamer gedestilleerd uit de projectplannen van de projecten en bevestigd door de gemeente (zie bijlage 1).
[36] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor Iedereen 2018-2022'*.
[37] U-Thuis (2017). *Beschrijvend document bij Europese openbare aanbesteding 'Regionaal energieplatform'*

(naast energiebesparing en verduurzaming) gericht zijn op aardgasvrije woningen. De relatie tussen de doelen is weergegeven in figuur 3.1.

De gemeente geeft zelf aan dat de projecten niet direct aan de klimaatdoelen bijdragen. De doelstellingen zijn historisch gegroeid en niet systematisch opgebouwd. De 40.000 woningen aardgasvrij was (vanaf het coalitieakkoord) een nieuw doel, waarvan de aanpak naast de lopende projecten in het deelprogramma Wonen is opgezet. De projecten om woningeigenaren te stimuleren, richten zich op energiebesparing, verbetering van de schil en op installaties, niet op de transitie naar aardgasvrij.[38]

Figuur 0.1 ***Relatie tussen klimaatdoelen en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren***

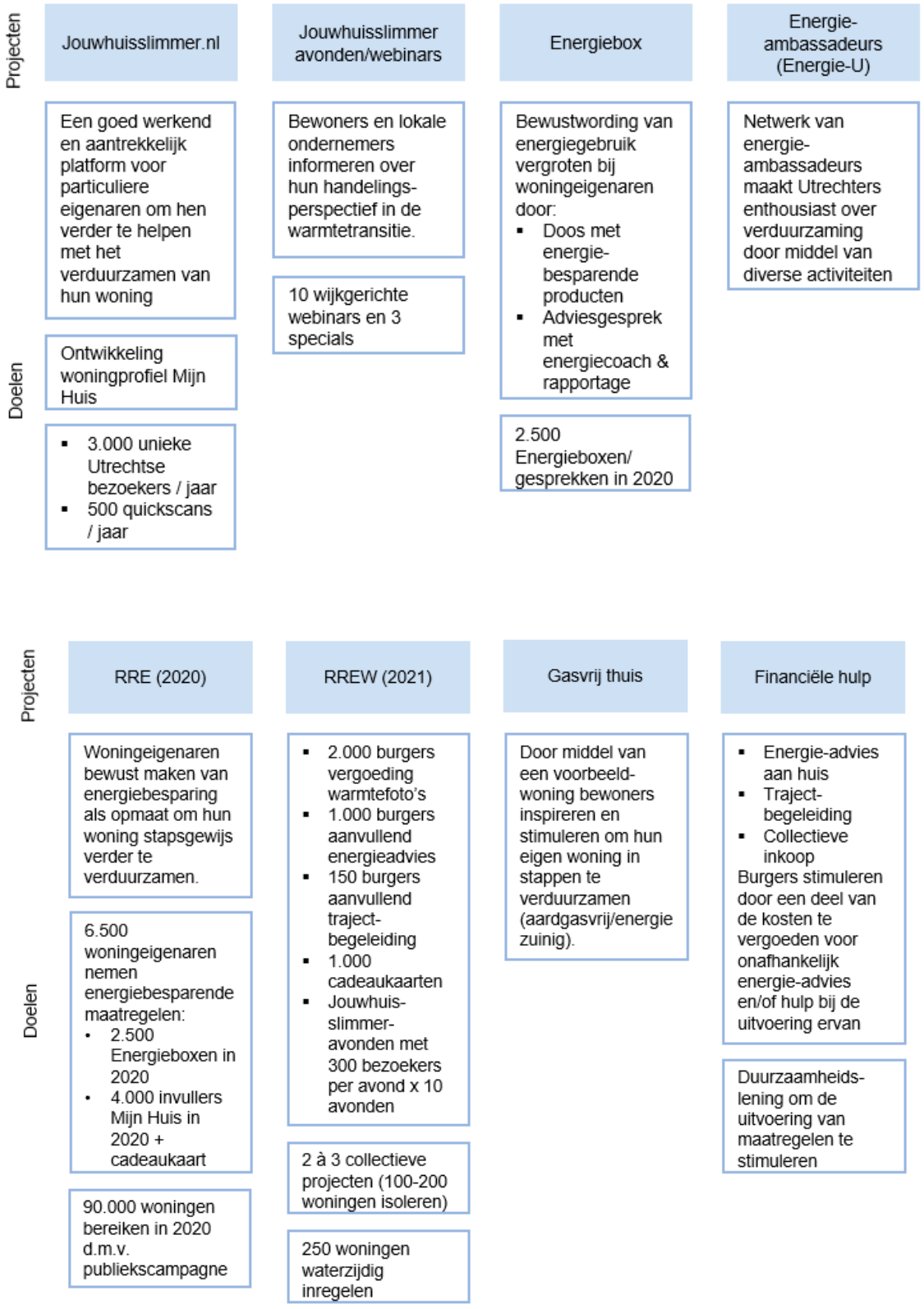


De doelen en prestatie-indicatoren van de projecten zijn weergegeven in de door de rekenkamer opgestelde doelenboom in figuur 3.2.[39]

[38] Gemeente Utrecht (oktober 2021). *Ambtelijk hoor- en wederhoor*
[39] De doelen in de doelenboom zijn afkomstig uit de projectplannen en regelingen van de projecten. Deze staan opgesomd in bijlage 1.

Figuur 0.2 *Doelenboom met doelen en prestatie-indicatoren per project*

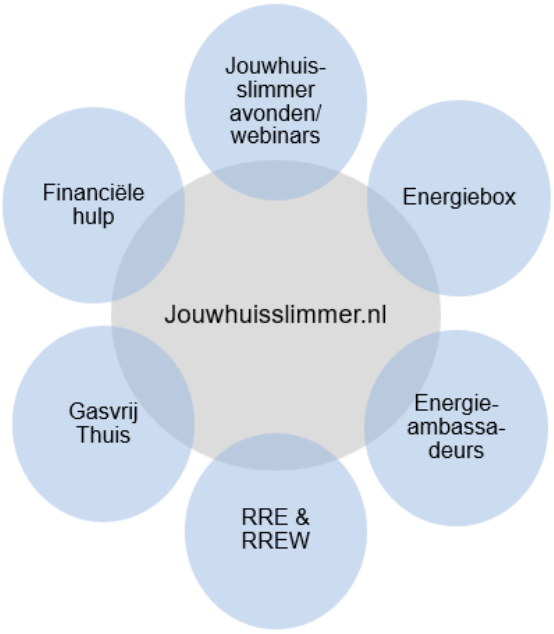
De projecten hebben als gemene deler dat ze particuliere eigenaren stimuleren energie te besparen en hun woning te verduurzamen.



3.1.2 CLUSTER VAN PROJECTEN

Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is geen opzichzelfstaand project, maar een cluster projecten met als gemeenschappelijk doel dat burgers gestimuleerd worden om energie te besparen. Jouwhuisslimmer.nl is het centrale platform met alle informatie over de verschillende projecten (zie figuur 3.3).

Figuur 3.3 *Cluster van projecten Stimuleren van particuliere woningeigenaren*



De volgende projecten vormen samen het cluster Stimuleren van particuliere woningeigenaren[40]:

- Jouwhuisslimmer.nl: een online energieloket in opdracht van 15 samenwerkende gemeenten in de regio Utrecht. Utrechters kunnen er informatie vinden over hoe zij hun huis duurzamer en energiezuiniger kunnen maken. De website biedt toegang tot lokale initiatieven, adviseurs en aanbieders van energiebesparende maatregelen en/of opwek.
- Jouwhuisslimmer avonden/webinars: dit zijn fysieke bijeenkomsten en/of webinars waarbij bewoners en ondernemers geïnformeerd worden over de energietransitie in hun wijk.
- Energiebox: een doos met energiebesparende producten en een adviesgesprek door een energiecoach over energiebesparing. De aanpak van de Energiebox is onderbouwd door onderzoek van ECN, waaruit blijkt dat huishoudens die meedoen gemiddeld € 113 per jaar besparen.[41]
- Energie-ambassadeurs: Utrechters die vrijwillig hun buren en hun buurt vooruit helpen met energiemaatregelen thuis. Energie-coöperatie Energie-U verzorgt de coördinatie.
- Activiteiten voortvloeiend uit de Regeling Reductie Energieverbruik (Woningen), waaronder een publiekscampagne. De RRE (2020) en RREW (2021) zijn eenmalige uitkeringen

[40] Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Energietransitie Wonen.*
[41] ECN (2017). *Rapportage Energiearmoede - Effectieve interventies om energie efficiëntie te vergroten en energiearmoede te verlagen.*

waarmee gemeenten huurders en eigenaar-bewoners stimuleren energie te besparen in hun woning.[42,43] De RRE(W) is onderdeel van de uitvoering van de Urgenda-uitspraak van de Hoge Raad op 20 december 2019, die inhoudt dat de Staat moet zorgen dat de uitstoot van broeikasgassen eind 2020 met tenminste 25 procent verminderd is ten opzichte van 1990.[44]

- Gasvrij Thuis: een duurzame voorbeeldwoning in Overvecht-Noord waar woningeigenaren terecht kunnen voor vragen en advies over het aardgasvrij maken van hun eigen woning.

Naast de bovengenoemde projecten is er ook financiële hulp om je huis te verduurzamen. Dit zijn niet zozeer projecten, maar gemeentelijke regelingen:

- Subsidie voor energie-advies aan huis en trajectbegeleiding:
  - Maatwerkadvies door een onafhankelijk adviseur, afgestemd op de kenmerken van de woning en op de bewoners(s) en vastgelegd in een rapport.
  - Begeleiding bij het opstellen van een duurzaam meerjarenplan en bij de uitvoering van energetische maatregelen aan de woning.
- Subsidie voor collectieve inkoop: een bijdrage in de kosten van trajectbegeleiding, ondersteuning door Jouwhuisslimmer, de huur van een ruimte en communicatiemateriaal. Deze regeling is bedoeld voor collectieven van vijf of meer bestaande, particuliere woningen.
- Duurzaamheidslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN): een lening om energiebesparende maatregelen in de woning te financieren.

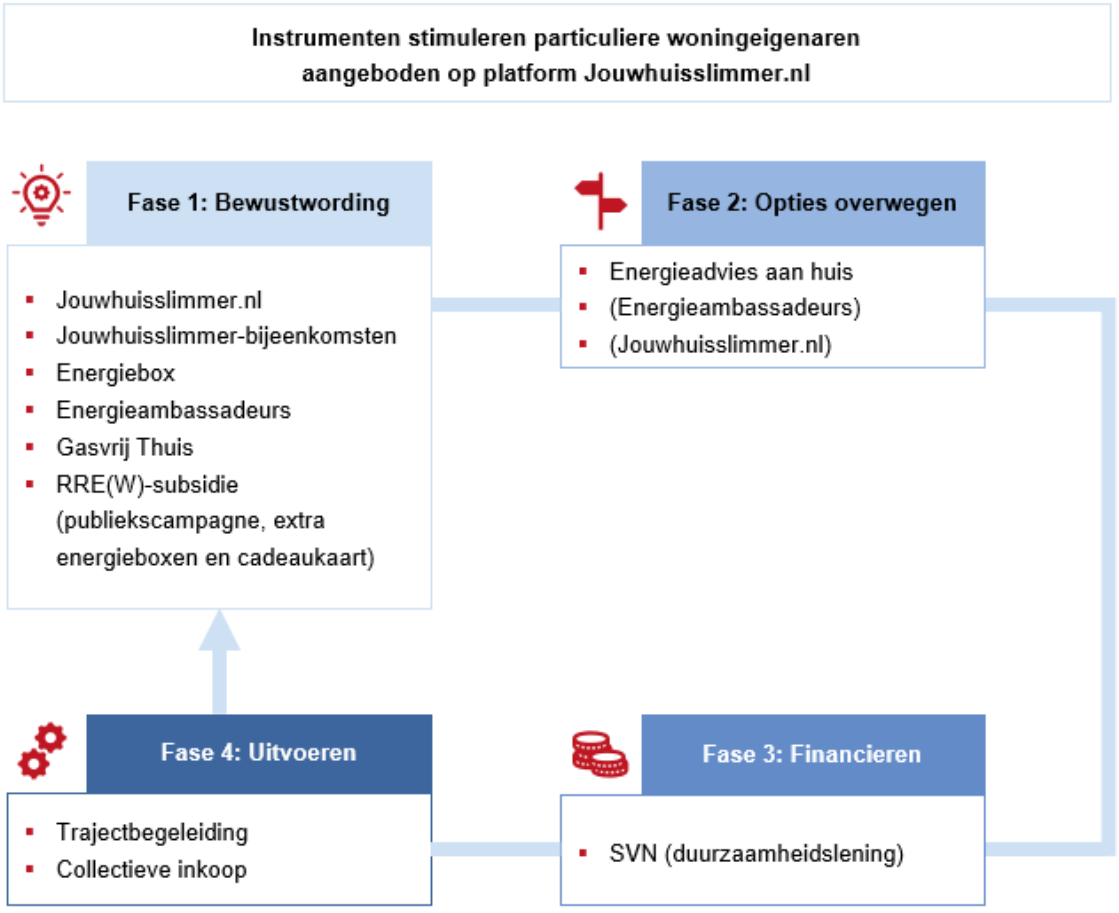
De samenhang van de projecten is gebaseerd op de klantreis, die in 2015 is ontwikkeld in opdracht van de VNG.[45] Dit betreft een (circulaire) klantreis van bewustwording/interesse, actief/acties overwegen, financieren en selecteren/uitvoeren. Deze klantreis geeft inzicht in de redenen dat woningeigenaren afhaken of slechts moeizaam een volgende stap zetten (pijnpunten) en wat hen juist motiveert sneller een stap te zetten (positieve punten). In figuur 3.4 is weergegeven hoe de projecten en regelingen in de klantreis passen.[46]

Het is de bedoeling dat woningeigenaren bewust worden gemaakt van energiebesparing en verduurzaming, en dat de financiële regelingen hen ondersteunen in de uitvoering. Het platform Jouwhuisslimmer.nl is de centrale plek waar alle informatie en hulpaanbod staat en waar bewoners ook aanbieders van maatregelen kunnen vinden.[47] Hier kun je alle informatie vinden, je aanmelden voor avonden/webinars en doorklikken naar de pagina's over de financiële regelingen. Vanuit de

[42] Rijksdienst voor ondernemend Nederland (3 november 2020). *Regeling Reductie Energiegebruik. Geraadpleegd via, https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rre*
[43] Rijksdienst voor ondernemend Nederland (25 januari 2021). *Regeling Reductie Energiegebruik Woningen. https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rrew*
[44] Rechtspraak (2019). *Klimaatzaak Urgenda. https://www.rechtspraak.nl/Bekende-rechtszaken/klimaatzaak-urgenda*
[45] VNG (2015). *Klantreis energiebesparing Woningeigenaren*. Geraadpleegd via https://vng.nl/files/vng/20172106-vng-rapport-klantreis-energiemaatregelen-woningeigenaren.pdf
[46] Gemeente Utrecht (23 september 2020*). Presentatie Energiebesparing Wonen.*
[47] U-Thuis (2019). *Projectplan Jouwhuisslimmer.nl 2019.*

verschillende projecten wordt naar elkaar verwezen. Zo bevat de Energiebox ook informatie over Jouwhuisslimmer.nl en wordt in de webinars aandacht besteed aan de mogelijkheden van energie-advies aan huis.

Figuur 0.4 *De projecten volgens de klantreis.*
Het merendeel van de projecten is gericht op bewustwording.



De genoemde projecten maken net als Zon op Dak deel uit van het Uitvoeringsprogramma Energietransitie.[48] Binnen het Uitvoeringsprogramma vallen de projecten onder het thema Wonen, met uitzondering van Gasvrij Thuis. Dat valt onder Verduurzaming.[49]

3.1.3 STAND VAN ZAKEN

De projecten zijn op verschillende momenten in de tijd opgestart. Het zwaartepunt van de activiteiten ligt in 2020 en 2021. Met name de toekenningen van de RRE en de RREW hebben voor een uitbreiding van (budget en) activiteiten gezorgd. Dit is visueel weergegeven in de tijdlijn in figuur 3.5 (pagina 38).[50]

[48] Rekenkamer Utrecht (2021). *Rekenkamerbrief energietransitie*
[49] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[50] De tijdlijn is door de Rekenkamer Utrecht samengesteld op basis van de projectplannen van alle afzonderlijke projecten. Deze zijn terug te vinden in bijlage 1.

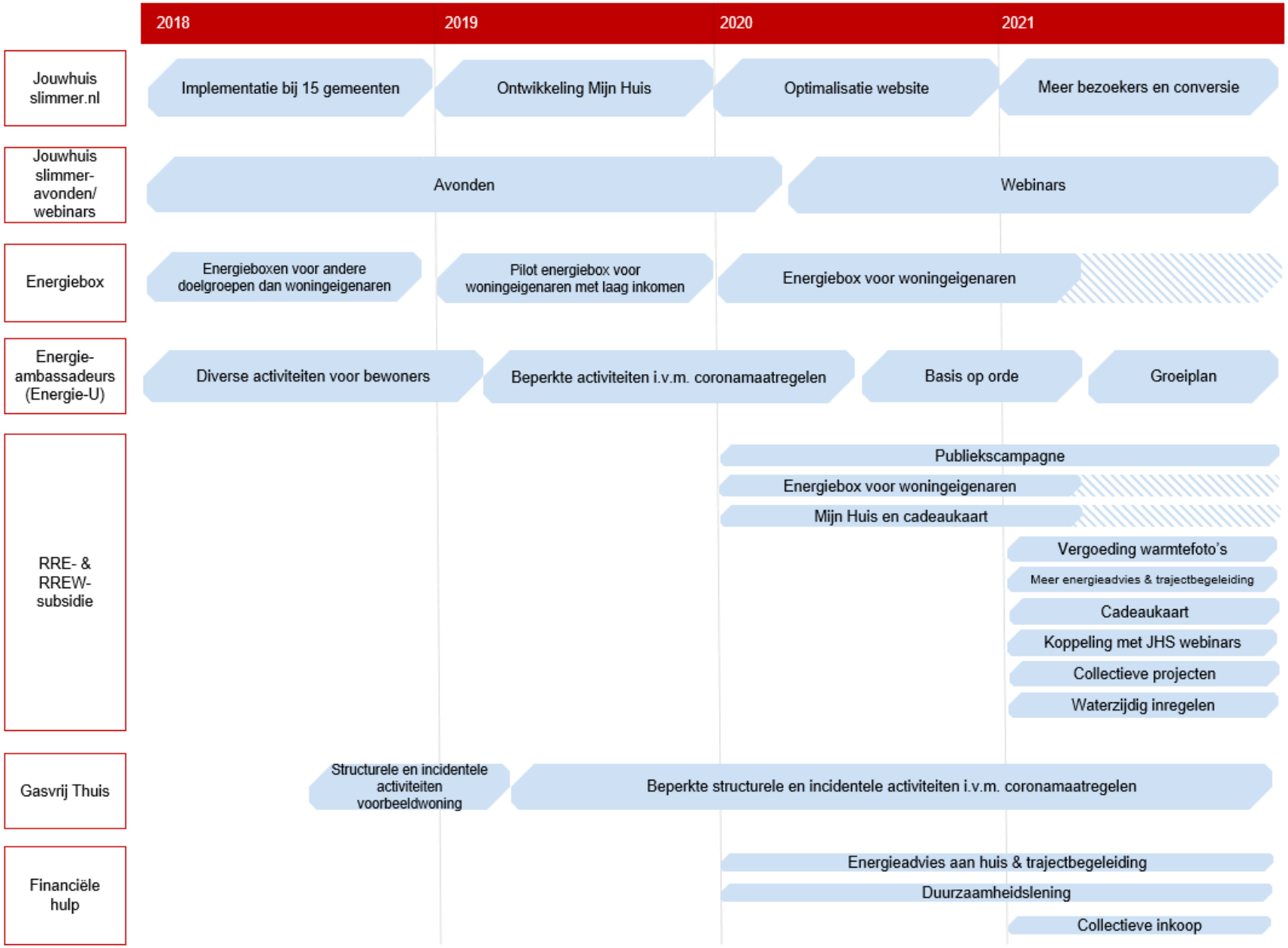
Samengevat zijn er veel verschillende projecten opgestart voor woningeigenaren, die elk op een andere manier moeten stimuleren dat woningeigenaren energie besparen en verduurzamen. De meeste van deze projecten sluiten in termen van de klantreis aan bij de bewustwordingsfase[51].

We zijn door middel van documentenstudie en interviews voor alle projecten nagegaan wat de stand van zaken is. In de uitvoering verliepen sommige zaken anders dan vooraf bedacht. De coronamaatregelen hebben een groot effect gehad op de uitvoering van de projecten. Sommige activiteiten konden niet doorgaan of alleen in aangepaste vorm. Dit leidde tot vertraging en het bereiken van minder bewoners. Daarnaast is men in de praktijk ook andere obstakels tegengekomen. Hieronder geven we een korte samenvatting. Een uitgebreid overzicht per project is terug te vinden in bijlage 5.

Jouwhuisslimmer.nl is een uitgebreide website die na een verbeterslag werkt aan het trekken van meer bezoekers en een betere conversie.[52] Het onderdeel Mijn Huis, waar je een online advies krijgt over je woning, is per 1 juli 2021 komen te vervallen.[53] De Jouwhuisslimmer avonden zijn vanwege de coronamaatregelen veranderd in webinars.[54] De activiteiten van de energie-ambassadeurs en ook van Gasvrij Thuis zijn in 2020 beperkt geweest vanwege de coronamaatregelen, deze hopen in 2021 meer doorgang te vinden.[55,56] Met het budget vanuit de RRE is een publiekscampagne opgestart. Verschillende onderdelen hiervan zijn niet volgens plan verlopen.[57] Verder is de Energiebox beschikbaar gekomen voor woningeigenaren en is de cadeaukaart beschikbaar gesteld. Deze activiteiten zijn nog in uitvoering.[58] Tegelijkertijd is met behulp van de RREW de publiekscampagne verlengd en worden nog nieuwe activiteiten opgestart, zoals een vergoeding van warmtefoto's en het begeleiden van twee à drie grootschalige collectieve trajecten met 100 tot 200 woningen.[59]

[51] Gemeente Utrecht (23 september 2020*). Presentatie Energiebesparing Wonen.*
[52] U-Thuis (november 2020). *Stand van zaken ontwikkelingen U-Thuis – denkrichtingen*
[53] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[54] Gemeente Utrecht (7 januari 2020). *Projectofferte Jouw Huis Slimmer (hybride) webinars 2021*
[55] Energie-U (2021). *Jaarplan 2021*
[56] Gemeente Utrecht (2021). *Jaarplan Gasvrij Thuis.*
[57] Gemeente Utrecht (2021). *Korte toelichting op proces en monitoring (opgesteld n.a.v. vraag Rekenkamer Utrecht).*
[58] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[59] Gemeente Utrecht (2021). *Projectplan (ingediend bij RVO).*

Figuur 3.5 *Tijdlijn projecten Stimuleren particuliere woningeigenaren*



3.2 BEVINDINGEN IN HET KORT

1. De overkoepelende visie op het Stimuleren van woningeigenaren om energie te besparen en hun huis te verduurzamen, ontbreekt. Het cluster van projecten heeft geen onderbouwing waarom nu juist deze set van projecten is ingezet en wat de beoogde werking is. Door de jaren worden steeds activiteiten toegevoegd aan het cluster, zonder een afweging te maken wat die activiteit toevoegt aan het bestaande palet aan projecten.

2. De doelen van de projecten voldoen deels aan de SMART-criteria. Veel doelen zijn niet specifiek doordat definities ontbreken. De doelen zijn deels meetbaar gemaakt door middel van prestatie-indicatoren. Deze zijn in hoge mate gericht op zichtbaarheid van de projecten (aantal bezoekers) in plaats van doorwerking (genomen maatregelen in huis). In hoeverre de projecten bijdragen aan het doel van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, is daardoor bij voorbaat lastig te meten.

3. Er is geen projectplan voor het cluster. De projectplannen van de projecten zijn niet volgens een gemeenschappelijk format opgesteld en missen soms onderdelen, voornamelijk op projectbeheersing. Er zijn nauwelijks evaluaties, voortgangsrapportages of bijgestelde plannen beschikbaar. Er wordt weinig gedaan aan evaluatie en monitoring en er wordt niet vooruitgeblikt.

4. De begrote uitgaven aan het thema Wonen zijn de afgelopen jaren gestegen van € 710.000 in 2016 tot ongeveer € 1,2 miljoen in 2021. De toekenning van de RRE en RREW hebben gezorgd voor een groter budget. In 2017, 2018 en 2019 zijn de werkelijke uitgaven hoger dan de begroting. De organisatie heeft hier geen toelichting bij. Er is geen meerjarenbegroting voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

5. Bij de beoordeling van de doeltreffendheid onderscheiden we twee niveaus:

   A. De doeltreffendheid van de afzonderlijke projecten. De projecten zijn veelal niet te beoordelen op doeltreffendheid vanwege niet meetbare doelen en/of prestatie-indicatoren die niets zeggen over de doorwerking van het project. De prestatie-indicatoren geven een wisselend beeld per project. In een deel van de projecten is er sprake van vertraging in de uitvoering, deels te verklaren door de coronamaatregelen.

   B. De doeltreffendheid van het cluster van projecten aan de klimaatdoelen uit het coalitieakkoord. Ook dat is niet vast te stellen. De opbrengst van het cluster wordt niet apart gemeten en is niet te isoleren van andere projecten en externe ontwikkelingen. In november 2020 waren er in totaal 458 woningen van het gas af en lagen zonnepanelen op 20% van de koopwoningen. Het is aannemelijk dat de bijdrage van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren aan de klimaatdoelen beperkt is.

6. De doelmatigheid kan niet worden beoordeeld omdat de effectiviteit van de projecten voor het Stimuleren van woningeigenaren niet is vast te stellen. Als de aanname van de beperkte doeltreffendheid klopt, dan zijn de uitgaven aan het stimuleren van particuliere woningeigenaren relatief hoog. De uitgaven stijgen, maar de effecten zijn niet aantoonbaar. Er ontbreekt argumentatie voor de uitgaven enerzijds en de verwachte effecten anderzijds.

7. De gemeenteraad ontvangt informatie over de resultaten en voortgang van het cluster van projecten, dit is echter onvoldoende om de gemeenteraad in staat te stellen haar controlerende taak uit te voeren. Er is geen compleet overzicht van alle projecten, doelen en behaalde resultaten en daarmee ontbreekt het inzicht in welke mate de aanpak effectief is. Structurele informatievoorziening over de financiën, de resultaten en de voortgang van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol.

3.3 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

3.3.1 HET CLUSTER PROJECTEN MIST VISIE EN ONDERBOUWING

Bevinding 1: De overkoepelende visie op het Stimuleren van woningeigenaren om energie te besparen en hun huis te verduurzamen, ontbreekt. Het cluster van projecten heeft geen onderbouwing waarom nu juist deze set van projecten is ingezet en wat de beoogde werking is. Door de jaren worden steeds activiteiten toegevoegd aan het cluster, zonder een afweging te maken wat die activiteit toevoegt aan het bestaande palet aan projecten.

Er zijn geen overkoepelende documenten over het Stimuleren van particuliere woningeigenaren die de visie, de gemaakte keuzes, de onderbouwing van de projecten en/of de samenhang daartussen beschrijven. In raadsbrieven[60,61,62] en gesprekken[63] wordt de samenhang geduid met behulp van de VNG klantreis. De koppeling tussen de inzet van de projecten en de pijnpunten en positieve ervaringen die in de klantreis beschreven staan, wordt echter niet gelegd. Daardoor is het onduidelijk welke pijnpunten de projecten wegnemen of welke positieve ervaringen zij bevorderen. Het is per project dus niet onderbouwd wat het toevoegt aan het geheel. Ook is niet duidelijk hoe de projecten aan elkaar gekoppeld zijn om samen een sterk cluster te vormen dat particuliere woningeigenaren stimuleert. Wat daarnaast mist, is een perspectief op de komende jaren en de inpassing van de projecten in die tijd.

[60] Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Energietransitie Wonen.*
[61] Gemeente Utrecht (11 januari 2021). *Raadsbrief Jaarplan opgave energietransitie.*
[62] Gemeente Utrecht (11 januari 2021). *Raadsbrief Voortgang Regeling Reductie Energiegebruik.*
[63] Rekenkamer Utrecht. *Interviews gemeentelijke Utrecht*

3.3.2 DE DOELEN EN PRESTATIE-INDICATOREN ZIJN BEPERKT MEETBAAR

Bevinding 2: De doelen van de projecten voldoen deels aan de SMART-criteria. Veel doelen zijn niet specifiek doordat definities ontbreken. De doelen zijn deels meetbaar gemaakt door middel van prestatie-indicatoren. Deze zijn in hoge mate gericht op zichtbaarheid van de projecten (aantal bezoekers) in plaats van doorwerking (genomen maatregelen in huis). In hoeverre de projecten bijdragen aan het doel van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, is daardoor bij voorbaat lastig te meten.

Als we de SMART-criteria per letter bestuderen, valt het volgende op:

- Specifiek: De meeste doelen zijn niet specifiek geformuleerd. Er zijn bijvoorbeeld geen eenduidige definities voor ‘goed werkend en aantrekkelijk platform’ (Jouwhuisslimmer.nl[64]) en ‘bewustwording’ (Energiebox[65]). Uit de projectplannen is wel af te leiden dat het uiteindelijke doel is: dat bewoners energie besparen, hun huis verduurzamen en van het gas af gaan. In het projectplan voor de RRE[66] zijn de doelen wel specifiek uitgewerkt.
- Meetbaar: De doelen zijn vertaald in meetbare prestatie-indicatoren; bijvoorbeeld het aantal bezoekers, aanvragen of activiteiten. Voor Gasvrij Thuis is dit anders. Daarvoor worden activiteiten beschreven, maar geen concrete aantallen activiteiten of bezoekers.[67] De Jouwhuisslimmer avonden/webinars noemen tien bijeenkomsten, maar geen doel qua aantal deelnemers.[68] Een aandachtspunt is dat de prestatie-indicatoren niet altijd dekkend zijn voor het hoofddoel. Het aantal bezoekers zegt bijvoorbeeld niets over de bereikte gedragsverandering of verduurzamingsacties bij mensen thuis.
- Acceptabel: de projectleiders en partners willen met de doelen aan de slag.[69] In hoeverre de woningeigenaren daar ook voor open staan, is een belangrijke vraag. Dit komt aan de orde in hoofdstuk 4.
- Realistisch: de doelen en prestatie-indicatoren lijken haalbaar. Uit documenten en gesprekken blijkt dat er van tevoren goed is nagedacht over de genoemde aantallen. Voor de jaren 2020 en 2021 is dat moeilijk te beoordelen, omdat de voortgang sterk beïnvloed wordt door de dan geldende coronamaatregelen. Een deel van de plannen voor 2021 is hierop aangepast, een ander deel loopt door.
- Tijdgebonden: De doelen zijn niet tijdgebonden, de prestatie-indicatoren zijn dat wel. Ze gelden allemaal tot en met 2021. Er zijn geen prestatie-indicatoren opgesteld voor na 2021.

[64] U-Thuis (2019). *Projectplan Jouwhuisslimmer.nl 2019.*
[65] Gemeente Utrecht (22 november 2019). *Projectplan Energiebox 2020.*
[66] Gemeente Utrecht (20 mei 2020). *Projectvoorstel RRE.*
[67] Gemeente Utrecht (2021). *Jaarplan Gasvrij Thuis.*
[68] Gemeente Utrecht (7 januari 2020). *Projectofferte Jouw Huis Slimmer (hybride) webinars 2021.*
[69] Rekenkamer Utrecht. *Interviews gemeente Utrecht.*

3.3.3 DE PROJECTBEHEERSING IS NIET OP ORDE

Bevinding 3: Er is geen projectplan voor het cluster. De projectplannen van de projecten zijn niet volgens een gemeenschappelijk format opgesteld en missen soms onderdelen, voornamelijk op projectbeheersing. Er zijn nauwelijks evaluaties, voortgangsrapportages of bijgestelde plannen beschikbaar. Er wordt weinig gedaan aan evaluatie en monitoring en er wordt niet vooruitgeblikt.

Het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is geen project op zich met een projectplan, maar bestaat uit projecten die ieder een eigen projectplan en eigen projectleider hebben. De gemeente Utrecht heeft een format van een projectplan ('projectcontract'), maar dit is niet gebruikt.[70] In de vergelijking met het format valt op dat een deel van de projectplannen onderdelen mist, met name als het aankomt op projectbeheersing. Hierbij gaat het om tijd, geld, kwaliteit, organisatie, communicatie en informatie. Sommige plannen geven informatie over de bemensing en begroting, risico's worden een enkele keer genoemd. Alleen het RRE-projectplan[71] bevat informatie over monitoring. Geen enkel plan bevat een meerjarenplanning en/of meerjarenbegroting.

Er zijn geen voortgangsrapportages of evaluaties beschikbaar voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren of van de afzonderlijke projecten. In de voortgangsrapportage Energie van de Stad[72] staat beschreven wat er is gedaan en wat er is geleerd, maar hier worden alleen enkele projecten uitgelicht ter illustratie. Van Jouwhuisslimmer.nl is een jaarverslag over 2020 op regionaal niveau beschikbaar[73], dit gaat met name in op Google Analytics zoals het aantal bezoekers, aantal minuten op de website, etc. Speciaal voor de informatie-uitvraag voor dit rekenkameronderzoek is een toelichting opgesteld op het verloop van de RRE-activiteiten.[74]

3.3.4 DE UITGAVEN STIJGEN EN DE BEGROTING IS IN 2017-2019 OVERSCHREDEN

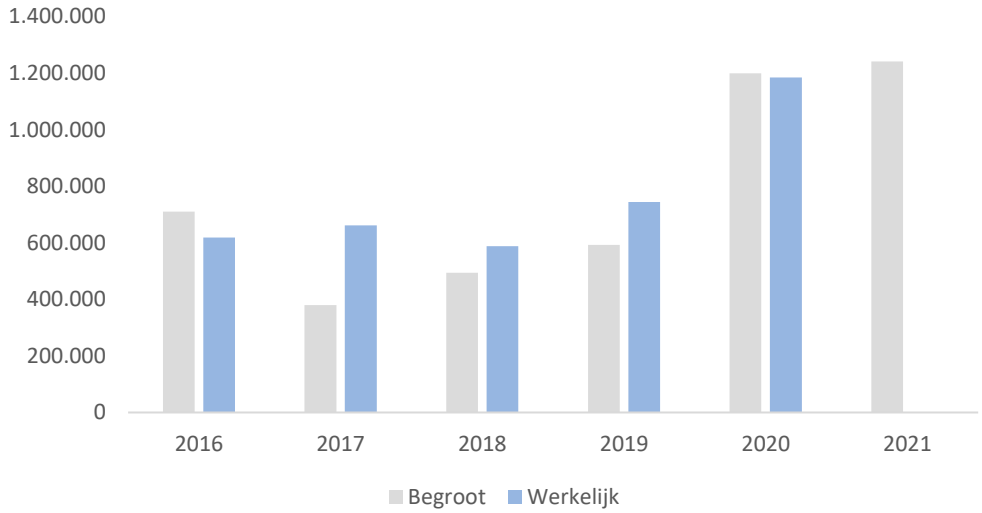
Bevinding 4: De begrote uitgaven aan het thema Wonen zijn de afgelopen jaren gestegen van € 710.000 in 2016 tot ongeveer € 1,2 miljoen in 2021. De toekenning van de RRE en RREW hebben gezorgd voor een groter budget. In 2017, 2018 en 2019 zijn de werkelijke uitgaven hoger dan de begroting. De organisatie heeft hier geen toelichting bij. Er is geen meerjarenbegroting voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

[70] Gemeente Utrecht (21 januari 2019). *Format projectcontract.*
[71] Gemeente Utrecht (20 mei 2020). *Projectvoorstel RRE*.
[72] Gemeente Utrecht (30 april 2021). *Raadsbrief Duurzaamheidsverslag 2020 en Voortgangsrapportage Energie van de stad 2020.*
[73] U-Thuis (14 januari 2021). *Jouw Huis Slimmer in 2020, feiten en cijfers.*
[74] Gemeente Utrecht (2021). *Korte toelichting op proces en monitoring (opgesteld n.a.v. vraag Rekenkamer Utrecht).*

Het is niet mogelijk om een precieze uitsplitsing te maken van de uitgaven aan het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. De begroting van het thema Wonen geeft het best mogelijke overzicht[75] omdat hier de meeste projecten onder vallen. Het thema Wonen bevat echter ook projecten vallen die niet onder de scope van dit rekenkameronderzoek vallen, bijvoorbeeld omdat ze gericht zijn op het grotere geheel. Een voorbeeld is de algemene post 'coördinatie', waarin werkzaamheden zijn verwerkt die hebben bijgedragen aan de Transitievisie Warmte. Ook vallen binnen Wonen enkele projecten voor andere doelgroepen, zoals huurders.

De begrote en werkelijke uitgaven aan het thema Wonen zijn weergegeven in figuur 3.6.[76] In 2020 en 2021 zijn de RRE (€ 585.000) en RREW (€ 742.353,15) toegekend, waardoor er meer middelen beschikbaar zijn dan eerder.

Figuur 0.6 *Uitgaven thema Wonen 2016-2021*
De uitgaven zijn de afgelopen jaren gestegen. In 2017, 2018 en 2019 is er een overschrijding van het budget geweest.



De overschrijding in 2017 is te verklaren door een toename van de post 'coördinatie' (+ € 177.000) en de Jouwhuisslimmer bijeenkomsten (+ € 130.000). In 2018 is aan meerdere projecten meer uitgegeven dan begroot, het grootste verschil zit bij Jouwhuisslimmer.nl (€ 82.000). In 2019 zitten de grootste afwijkingen bij Jouwhuisslimmer.nl (+ € 93.000), de Jouwhuisslimmer bijeenkomsten (+ € 63.000) en coördinatie (+ € 61.000).

Financieel gezien zijn Jouwhuisslimmer.nl en de Jouwhuisslimmer avonden/webinars de grootste projecten. Zij maken in 2020 42% uit van de werkelijke kosten. Gasvrij Thuis valt niet onder het thema Wonen, maar onder Verduurzaming. Aan dit project wordt +/- € 150.000 per jaar uitgegeven. Een gedetailleerde uitwerking van de uitgaven per project is terug te vinden in bijlage 4.

[75] Gemeente Utrecht (2021). *Financieel overzicht projecten Stimuleren particuliere woningeigenaren (ontvangen via business control).*
[76] Het financieel overzicht is aangeleverd door business control.

3.3.5 DE DOELTREFFENDHEID VAN HET CLUSTER PROJECTEN KAN NIET WORDEN BEOORDEELD, PRESTATIE-INDICATOREN GEVEN EEN WISSELEND BEELD PER PROJECT EN HET TEMPO LIGT LAAG

Bevinding 5: Bij de beoordeling van de doeltreffendheid onderscheiden we twee niveaus:

A. De doeltreffendheid van de afzonderlijke projecten. De projecten zijn veelal niet te beoordelen op doeltreffendheid vanwege niet meetbare doelen en/of prestatie-indicatoren die niets zeggen over de doorwerking van het project. De prestatie-indicatoren geven een wisselend beeld per project. In een deel van de projecten is er sprake van vertraging in de uitvoering, deels te verklaren door de coronamaatregelen.

B. De doeltreffendheid van het cluster van projecten aan de klimaatdoelen uit het coalitieakkoord. Ook dat is niet vast te stellen. De opbrengst van het cluster wordt niet apart gemeten en is niet te isoleren van andere projecten en externe ontwikkelingen. In november 2020 waren er in totaal 458 woningen van het gas af en lagen zonnepanelen op 20% van de koopwoningen. Het is aannemelijk dat de bijdrage van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren aan de klimaatdoelen beperkt is.

Hieronder volgt per project een alinea over doeltreffendheid. Een uitgebreide tabel met cijfermatige onderbouwing staat in bijlage 5.

Jouwhuisslimmer.nl
Het hoofddoel van de website, ‘een goed werkend en aantrekkelijk platform voor particuliere eigenaren om hen verder te helpen met het verduurzamen van hun woning’ is niet te beoordelen doordat definities ontbreken en doordat de prestatie-indicatoren het hoofddoel niet volledig afdekken. Het beoogde aantal bezoekers is vanaf 2019 behaald.[77] Het beoogde aantal invullers van Mijn Huis is in 2020 bijna gehaald. Mijn Huis is echter per 1 juli 2021 uit de lucht.[78] Het regionale perspectief is dat het hoofddoel niet voor alle gemeenten is gehaald.[79]

Jouwhuisslimmer avonden/webinars
Het aantal webinars wordt gehaald en het is aannemelijk dat dit ook in 2021 gaat lukken.[80] Verder zijn er geen prestatie-indicatoren. In de praktijk zijn de bewoners de grootste groep aanmelders, het aantal aanmeldingen onder VvE’s en met name bedrijven is lager. Uit onderzoek onder deelnemers blijkt dat het benaderen van bewoners per post erg effectief is.[81] Voor de meeste deelnemers was het webinar zoals verwacht. Enkele deelnemers vinden het jammer dat het

[77] U-Thuis (14 januari 2021). *Jouw Huis Slimmer in 2020, feiten en cijfers.*
[78] Rekenkamer Utrecht (2021). Interview gemeente Utrecht.
[79] U-Thuis (november 2020). *Stand van zaken ontwikkelingen U-Thuis – denkrichtingen.*
[80] Gemeente Utrecht (2021). *Cijfers Jouwhuisslimmer Bijeenkomsten 2019-2020-2021.*
[81] Gemeente Utrecht (2021). *Rapporten enquête webinars West, Zuid, Binnenstad, Zuidwest en VVE’s.*

webinar niet voor huurders is bedoeld. Over de doorwerking van het webinar is weinig bekend. De adviesbureaus die energie-advies en trajectbegeleiding geven, zien wel een ‘webinar-effect’; na een webinar volgt een kleine golf aan aanmeldingen.[82] Dit is een indicatie dat het webinar effect heeft. Dit effect is ook zichtbaar bij de Energiebox.

Energiebox

Zowel extern onderzoek[83] als enquêtes[84] onder deelnemers laten zien dat het aannemelijk is dat met de opzet van de Energiebox het doel van energiebesparing wordt bereikt. Het aantal van 2.500 uitgedeelde Energieboxen in 2020 is niet gehaald.[85] De deadline voor de RRE is verplaatst naar eind 2021, omdat veel gemeenten te maken hadden met vertraging in de projecten vanwege corona.[86] In de periode juni-december zullen nog ongeveer 1.000 Energieboxen uitgereikt moeten worden. Om dit te bereiken zal extra inspanning nodig zijn. De manier van uitreiken anders dan door energiecoaches (met gesprek en rapport) blijkt minder effectief. Medewerkers van Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn uiteindelijk niet betrokken, deelnemers aan workshops van Energie-U halen hun Energiebox niet altijd op en er worden momenteel tien minuten ‘energiebespaargesprekken’ gevoerd, dat afbreuk doet aan een van de werkzame elementen van de Energiebox.[87,88] De gemeente geeft aan dat het met de beschikbare middelen niet mogelijk was om alle Energieboxen met een coachingsgesprek aan te bieden[89].

Energie-ambassadeurs

Het doel, een netwerk van energie-ambassadeurs dat Utrechters enthousiast maakt over verduurzaming door middel van diverse activiteiten, is deels behaald. Er hebben in 2020 activiteiten plaatsgevonden.[90] Vanwege de coronamaatregelen zijn dit er minder dan gepland. Het is onbekend in hoeverre deelnemers na afloop energie besparen of hun huis verduurzamen.

RRE

Het hoofddoel van de RRE, woningeigenaren bewust maken van energiebesparing als opmaat om hun woning stapsgewijs verder te verduurzamen, is niet meetbaar. De afgeleide doelen zijn wel meetbaar, maar het is onduidelijk wanneer de doelen gehaald zijn. De aantallen bij prestatie-indicatoren zijn afgeleid van het beschikbare bedrag in de regeling. De prestatie-indicator voor bereik is bijna gehaald.[91] De overige prestaties (nog) niet. Deze doelen moeten uiterlijk eind 2021 worden behaald..Het aantal uitgereikte cadeaukaarten is bijna gehaald, maar het gebruik ervan

[82] Rekenkamer Utrecht. Interviews externe partijen.
[83] ECN (2017). *Rapportage Energiearmoede - Effectieve interventies om energie efficiëntie te vergroten en energiearmoede te verlagen.*
[84] Energiebox (2020-2021). *RRE-enquête Energiebox.*
[85] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[86] Rijksdienst voor ondernemend Nederland (3 november 2020). *Regeling Reductie Energiegebruik. Geraadpleegd via, https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rre*
[87] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[88] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij.*
[89] Gemeente Utrecht (oktober 2021). *Ambtelijk hoor- en wederhoor*
[90] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij.*
[91] FNKE/RVG (2021). *Rapportage social media campagnes oktober 2020 – januari 2021 en februari 2021-april 2021.*

blijft nog wat achter.[92] De RRE-activiteiten hebben niet bijgedragen aan een stijging van het aantal energie-adviezen en trajectbegeleiding in 2020.[93]

RREW

De activiteiten zijn in uitvoering en het is te vroeg om hierover te rapporteren. Wat wel opvalt is dat burgers de cadeaukaart pas kunnen aanvragen na het invullen van een vragenlijst, een werkwijze die bij de RRE niet succesvol bleek.[94] Het is niet aannemelijk dat 1.000 bewoners de vragenlijst invullen en de cadeaukaart aanvragen. Ook is in de plannen[95] nog onduidelijk hoe bewoners 'meeliften' bij het waterzijdig inregelen (het inregelen van de centrale verwarmingsinstallatie op de meest optimale manier qua comfort en energiezuinigheid) en hoe de extra energie-adviezen en trajectbegeleiding tot stand komen.

Gasvrij Thuis

Het doel 'door middel van een voorbeeldwoning bewoners inspireren en stimuleren om hun eigen woning in stappen te verduurzamen (aardgasvrij/energiezuinig)' is niet meetbaar gemaakt. Alleen het aantal bezoekers is bekend. Dit aantal viel door de coronamaatregelen in 2020 tegen. Voor 2021 is er een aangepast programma.[96]

Financiële hulp

Het gebruik van de subsidieregeling energie-advies aan huis en trajectbegeleiding geeft de meest zekere informatie over de verduurzamingsmaatregelen die bewoners treffen direct door activiteit van de gemeente, omdat alleen degenen die daadwerkelijk maatregelen uitvoeren, kosten terugkrijgen. Het doel is behaald, maar voor een kleine groep woningeigenaren. Het gaat om een stabiel klein aantal teruggaven per jaar.[97] Daarmee achten we het onwaarschijnlijk dat deze instrumenten een grote bijdrage leveren aan de realisatie van de doelen. Anderzijds wijst het stijgende gebruik van de duurzaamheidslening erop dat er steeds meer bewoners daadwerkelijk van plan zijn maatregelen te treffen. De financiële ruimte die de lening biedt, trekt meer bewoners aan. Van collectieve inkoop is in het eerste kwartaal van 2021 geen gebruik gemaakt.[98]

Over het geheel genomen is de meetbaarheid van de projecten lastig. De prestatie-indicatoren zijn in wisselende mate behaald, maar deze indicatoren zijn niet altijd dekkend voor het doel (zie paragraaf 3.3.2). Daardoor is de doeltreffendheid niet te bepalen. We kunnen wel twee constateringen doen:

- De ervaring van de betrokken actoren is dat woningeigenaren in stappen hun huis verduurzamen;
- In alle projecten wordt gezocht naar opschaling, maar daar is (nog) geen sprake van. Het gaat steeds om kleine aantallen deelnemers.

[92] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[93] Gemeente Utrecht (2021). *Cijfers aantal aanvragen financiële regelingen (ontvangen via projectleider).*
[94] Gemeente Utrecht (2021). *Korte toelichting op proces en monitoring (opgesteld n.a.v. vraag Rekenkamer Utrecht).*
[95] Gemeente Utrecht (2021). *Projectplan (ingediend bij RVO).*
[96] Gemeente Utrecht (2021). *Jaarplan Gasvrij Thuis.*
[97] Gemeente Utrecht (2021). *Cijfers aantal aanvragen financiële regelingen (ontvangen via projectleider).*
[98] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*

Deze constateringen leren ons dat het geen eenvoudige opgave is om particuliere woningeigenaren te stimuleren hun woning te verduurzamen, laat staan aardgasvrij te maken. Kleine aantallen woningeigenaren maken kleine stapjes. Daarmee ligt het tempo laag. Hierin is Utrecht niet uniek; uit de Voortgangsrapportage Programma Aardgasvrije Wijken (2021)[99] blijkt dat de deelnemende gemeenten veel knelpunten ervaren, waarvan de grootste zitten op het vlak van financiën en wettelijke bevoegdheden.

Het is ook onbekend in hoeverre dit cluster projecten aan de klimaatdoelen bijdraagt. Dit wordt niet gemeten op het niveau van de projecten en ook niet overkoepelend. Het college houdt wel de tussenstand van de klimaatdoelen bij. Vanaf de Voorjaarsnota 2021 is voor aardgasvrije woningen een indicator toegevoegd. Uit de monitoring van de indicatoren blijkt dat het aantal woningen met zonnepanelen toeneemt (2020: 20%) en dat er tot nu toe relatief weinig woningen van het gas af zijn gegaan (2020: 458).[100] Gezien de beperkte opschaling in de projecten, is het aannemelijk dat de bijdrage van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren aan de klimaatdoelen beperkt is. De gemeente wijst erop dat het vanaf het begin niet het doel van de projecten is geweest om aan de klimaatdoelen bij te dragen[101]. De rekenkamer ziet echter een inhoudelijk verband en heeft daarom de doeltreffendheid op de klimaatdoelen opgenomen in het onderzoek.

3.3.6 DE DOELMATIGHEID KAN NIET WORDEN BEOORDEELD.

Bevinding 6: De doelmatigheid kan niet worden beoordeeld omdat de effectiviteit van de projecten voor het Stimuleren van woningeigenaren niet is vast te stellen. Als de aanname van de beperkte doeltreffendheid klopt, dan zijn de uitgaven aan het stimuleren van particuliere woningeigenaren relatief hoog. De uitgaven stijgen, maar de effecten zijn niet aantoonbaar. Er ontbreekt argumentatie voor de uitgaven enerzijds en de verwachte effecten anderzijds.

Het Uitvoeringsprogramma Energietransitie was in 2020 begroot op € 5,1 miljoen.[102] Het thema Wonen maakt hier in 2020 met € 1,2 miljoen begrote en werkelijke uitgaven bijna een kwart deel van uit. De uitgaven zijn de afgelopen jaren gestegen, met name door de toekenning van de RRE en RREW. Er is van 2016 tot en met 2020 gemiddeld +/- € 750.000 per jaar aan het cluster projecten uitgegeven.[103]

In paragraaf 3.3.1 staat beschreven dat een goede onderbouwing en visie voor het cluster projecten mist. Voor de beoordeling van de doelmatigheid heeft dat tot gevolg dat we kunnen constateren dat er geen duidelijke afweging is gemaakt welke effecten worden beoogd tegen welke investeringen.

---

[99] Rijksoverheid (2021). *Voortgangsrapportage Programma Aardgasvrije Wijken 2020*
[100] Gemeente Utrecht (30 april 2021*). Voortgangsrapportage De energie van de stad 2020.*
[101] Gemeente Utrecht (oktober 2021). *Ambtelijk hoor- en wederhoor*
[102] Rekenkamer Utrecht (2021). *Rekenkamerbrief energietransitie*
[103] Gemeente Utrecht (2021). *Financieel overzicht projecten Stimuleren particuliere woningeigenaren (ontvangen via business control).*

Met de beschikbare informatie kunnen we de aanname maken dat de doeltreffendheid beperkt is; van opschaling is (nog) geen sprake. Dit maakt dat de kosten voor de projecten relatief hoog zijn voor wat ze opleveren, want ieder project heeft vaste kosten, ongeacht het aantal deelnemers/bezoekers. Er komen projecten bij en de uitgaven stijgen, maar de effecten zijn niet aantoonbaar.

3.3.7 INFORMATIEVOORZIENING AAN DE GEMEENTERAAD ONVOLLEDIG

Bevinding 7: De gemeenteraad ontvangt informatie over de resultaten en voortgang van het cluster van projecten, dit is echter onvoldoende om de gemeenteraad in staat te stellen haar controlerende taak uit te voeren. Er is geen compleet overzicht van alle projecten, doelen en behaalde resultaten en daarmee ontbreekt het inzicht in welke mate de aanpak effectief is. In één van de raadsbrieven staat foutieve informatie ten aanzien van het aantal energie-adviezen aan huis. Structurele informatievoorziening over de financiën, de resultaten en de voortgang van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol.

De raad wordt geïnformeerd op de vaste momenten in de P&C-cyclus en in de jaarlijkse voortgangsrapportages Duurzaamheidsverslag, Energie van de stad[104] en de raadsbrief Jaarplan uitvoeringsprogramma energietransitie.[105] Ze gaan vooral in op de voortgang van de klimaatdoelen. De raadsbrief Jaarplan uitvoeringsprogramma energietransitie bevat ook de begroting voor het thema Wonen, waaronder de projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren vallen. Vanaf de Voorjaarsnota 2021 is voor aardgasvrije woningen een indicator toegevoegd. De informatie in deze documenten ligt veelal op een hoger niveau dan het cluster projecten voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. In Energie van de stad worden sommige projecten genoemd, maar het is geen compleet overzicht.

De belangrijkste informatie over het Stimuleren van particuliere woningeigenaren richting de gemeenteraad in de periode 2018-heden staat in vijf raadsbrieven[106] die in deze periode aan de raad zijn gestuurd. Het betreft vooral beschrijvingen van projecten en een stand van zaken. Voor een aantal projecten wordt informatie verstrekt over de prestatie-indicatoren en de uitgaven. Op basis van de informatie in de brieven is het echter niet duidelijk of de doelen bereikt worden.

[104] Gemeente Utrecht (30 april 2021). *Raadsbrief Duurzaamheidsverslag 2020 en Voortgangsrapportage Energie van de stad 2020.*

[105] Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Jaarplan opgave energietransitie 2020*.

[106] Vijf raadsbrieven:

- Gemeente Utrecht (3 juli 2018). *Raadsbrief Maatregelen energieneutraal wonen voor huiseigenaren.*
- Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Energietransitie Wonen.*
- Gemeente Utrecht (17 januari 2020). *Raadsbrief Toekenning specifieke uitkering regeling reductie energieverbruik.*
- Gemeente Utrecht (13 november 2020). *Raadsbrief subsidieregeling collectieve aanpak energiemaatregelen.*
- Gemeente Utrecht (11 januari 2021). *Raadsbrief Voortgang Regeling Reductie Energiegebruik.*

Een enkele keer heeft de raad schriftelijke vragen[107] gesteld; deze gingen met name over de Energiebox (voor huurders) en niet zozeer over de projecten voor particuliere woningeigenaren.

Op 4 maart 2021 heeft de rekenkamer een gesprek gehouden met de fractiewoordvoerders energie. Onderwerp van gesprek was de informatievoorziening over Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Duidelijk wordt dat de raadsleden verschillende informatiebehoeften hebben als het gaat om het niveau van rapportage; waar de één tevreden is met een lijst van projecten zoals bij de rekenkamerbrief Energietransitie deel 1, heeft de ander alleen behoefte aan informatie als iets niet goed loopt.

Verder komt naar voren dat het voor de raadsleden met de huidige informatievoorziening moeilijk te beoordelen is wat de stand van zaken van projecten is en welke effectief zijn en welke minder. Daardoor is ook weer moeilijk te beoordelen of het geld aan de juiste projecten is besteed en of de verhouding tussen uitgaven en opbrengsten goed is. Structurele informatievoorziening over de financiën, de resultaten en de voortgang van het project kan bijdragen aan het verbeteren van de controlerende rol.

3.4 NORMENKADER

In deze paragraaf komt het normenkader aan bod. Hier leggen we de relatie tussen de onderzoeksvragen, normen en beoordeling.

Tabel 0.1 *Normenkader en beoordeling*

Onderzoeksvraag	Norm	Criteria	Beoordeling
Vraag 1 (doelen en prestatie-indicatoren)	De gemeente heeft de doelen en prestatie-indicatoren van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren voldoende helder geformuleerd.	De gemeente heeft doelen en prestatie-indicatoren opgesteld voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.	Zie bevinding 1 en 2, § 3.3.1 en 3.3.2
		De doelen van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren zijn SMART geformuleerd.	Zie bevinding 2 en § 3.3.2
Vraag 2 (inhoud projectplan)	Beschrijvende vraag gericht op de inhoud van de projectplannen van Stimuleren particuliere woningeigenaren.		Geen beoordeling, zie § 3.3.3

[107] Gemeente Utrecht (9 april 2020). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 080.*

	Het projectplan van Stimuleren particuliere woningeigenaren bevat een (meerjaren)planning en begroting.		Zie bevinding 3 en 4, § 3.3.3 en 3.3.4 Bijna alle projectplannen hebben een planning en begroting voor het lopende jaar.
			Geen van de projectplannen heeft een meerjarenplanning en -begroting.
Vraag 3 (doelmatigheid en doeltreffendheid)	Het Stimuleren van particuliere woning-eigenaren is doelmatig en doeltreffend.	De prestaties (‘wat gaan we doen’) zijn behaald, of verlopen volgens plan.	Zie bevinding 5 en § 3.3.5
		De doelen van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren die zijn gesteld voor tot aan het moment van onderzoek (begin 2021) zijn behaald.	Zie bevinding 5 en § 3.3.5
		Het is aantoonbaar, of in ieder geval aannemelijk, dat de prestaties bijdragen bij aan het behalen van de doelen.	Zie bevinding 5 en § 3.3.5 Voor de energiebox is dit voor de reguliere werkwijze uitgebreid onderzocht en beargumenteerd.
			De effectiviteit van de andere projecten is beperkt onderbouwd.
		De middelen voor het Stimuleren van particuliere woningeigenaren worden efficiënt en effectief ingezet om de doelen te bereiken.	Zie bevinding 6 en § 3.3.6 De effectieve inzet van middelen is niet te beoordelen.
			De inzet van de middelen lijkt niet efficiënt. Er is geen bewuste afweging gemaakt tussen de uitgaven enerzijds en de verwachte effecten anderzijds, terwijl uitgaven toenemen.
	Het Stimuleren van particuliere woning-	De gemeente heeft doelen en prestatie-indicatoren	Zie bevinding 5 en § 3.3.5

	eigenaren draagt bij aan het behalen van de overkoepelende klimaatdoelen.	opgesteld voor de overkoepelende klimaatdoelen.	
		Het is inzichtelijk wat het Stimuleren van particuliere woningeigenaren bijdraagt aan het behalen van de klimaatdoelen.	Zie bevinding 5 en § 3.3.5
		Er vindt terugkoppeling plaats over de voortgang van de klimaatdoelen en dit wordt meegenomen in de aanpak.	Zie bevinding 5 en § 3.3.5
Vraag 4 (betrekken bewoners)	De gemeente betrekt inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de projecten.	Inwoners krijgen voldoende tijd om zich te kunnen voorbereiden op hun participatie in de projecten.	Hoofdstuk 4
		De gemeente betrekt de juiste inwoners op de juiste manier en bij de juiste thema's bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie.	Hoofdstuk 4
Vraag 5 (informatievoorziening gemeenteraad)	Beschrijving van de inhoud van de informatievoorziening aan de raad over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, in de periode 2018-heden	-	Geen beoordeling, zie § 3.3.7
Vraag 6 (verbeterpunten informatievoorziening)	De raadsinformatie over de stand van zaken t.a.v. de uitvoering en resultaten van het Stimuleren van	Uit de raadsinformatie moet blijken welke resultaten het project heeft opgeleverd en wat de	Zie bevinding 7 en § 3.3.7 De gemeenteraad ontvangt onvoldoende informatie om

	particuliere woning-eigenaren is toereikend om de resultaten te kunnen beoordelen.	voortgang is op de te behalen doelen.	de resultaten te kunnen beoordelen.
			De gemeenteraad heeft op themaniveau inzicht in de uitgaven.
	Beschrijvende vraag gericht op verbeteropties voor de informatievoorziening.		Geen beoordeling, zie § 3.3.7



4 BURGERPERSPECTIEF

Dit hoofdstuk gaat over het perspectief van burgers op Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Er is voor gekozen om de projecten in dit hoofdstuk samen te nemen, omdat de doelgroep woningeigenaren vanuit Zon op dak is ondergebracht bij de projecten van het Stimuleren van particuliere woningeigenaren.

We beantwoorden de vraag: Betrekt de gemeente Utrecht inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de onderzochte projecten? Deze vraag en de bijbehorende normen sluiten aan bij de Utrechtse participatieleidraad[108]; een handvat voor het ontwerpen van het participatieproces bij beleid en projecten. Participatie wordt hierin omschreven als actieve betrokkenheid van bewoners, ondernemers, bezoekers en organisaties bij plannen en projecten van de gemeente. De leidraad helpt bij het kiezen voor een passend participatie-instrument en het inrichten van het proces.

De onderzoeksvraag beantwoorden we op basis van beschikbare gegevens uit de stadsgesprekken, bewonerspeiling en feedback van deelnemers op Jouwhuisslimmer.nl, de Jouwhuisslimmer webinars en de Energiebox. Daarnaast hebben we twee energie-coaches, een energie-ambassadeur en vertegenwoordigers van drie bewonersinitiatieven geïnterviewd.

In paragraaf 4.1 beschrijven we kort de bevindingen. Vervolgens geven we in paragraaf 4.2 toelichting op de bevindingen. In paragraaf 4.3 volgt het normenkader. In deze paragraaf wordt ook het verband gelegd tussen de onderzoeksvragen en de normen.

4.1 BEVINDINGEN IN HET KORT

1. De Utrechtse participatieleidraad is niet gevolgd bij de projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, maar wel bij het opstellen van overkoepelende visies zoals de Regionale Energiestrategie (RES), Transitievisie Warmte (TWV), de Wijkuitvoeringsplannen warmtetransitie, de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU) en het Regionaal Economisch Programma (REP).

2. De mening van burgers over de energietransitie is in kaart gebracht door middel van een Stadsgesprek Nieuwe Energie en een bewonerspeiling. De uitkomsten sluiten aan bij de huidige werkwijze van de gemeente en worden gebruikt bij de voorbereiding van beleid.

3. Bij Zon op dak en de meeste projecten voor het stimuleren van particuliere woningeigenaren zijn burgers niet in de voorbereiding en uitvoering betrokken geweest. Er is de afgelopen jaren nauwelijks op structurele wijze feedback verzameld, met uitzondering van de Energiebox. Bij enkele projecten is recent gestart met het verzamelen van

[108] Gemeente Utrecht (2020). *De Utrechtse participatieleidraad.*

feedback. De feedback is overwegend positief. Vanuit de inwoners worden verbeterpunten aangedragen op het gebied van overzichtelijkheid van Jouwhuisslimmer.nl en specifieke informatie voor huurders.

4. Bewonersinitiatieven die zich met de energietransitie bezighouden ervaren goede ondersteuning van de gemeente in de vorm van advies en financiële hulp. Vanuit de gemeente is er nog geen kader voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven. De houding van de gemeente lijkt tot nu toe afwachtend als het aankomt op de meer complexe vragen of vraag om uitgebreidere ondersteuning.

4.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

Bevinding 1: De Utrechtse participatieleidraad is niet gevolgd bij de projecten Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren, maar wel bij het opstellen van overkoepelende visies zoals de Regionale Energiestrategie (RES), Transitievisie Warmte (TWV), de Wijkuitvoeringsplannen warmtetransitie, de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU) en het Regionaal Economisch Programma (REP).

De Utrechtse participatieleidraad[109] is een handvat voor zowel ambtenaren als professionals in de stad die verantwoordelijk zijn voor de participatie bij beleid en projecten. Participatie is actieve deelname van bewoners, ondernemers, bezoekers en organisaties aan projecten van de gemeente. Bij Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren is geen sprake van participatie van inwoners in de aanloop van de projecten en de leidraad is dan ook niet gehanteerd.[110] De participatieleidraad is wel toegepast op de Regionale Energiestrategie (RES), Transitievisie Warmte (TWV), de Wijkuitvoeringsplannen warmtetransitie, de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU) en het Regionaal Economisch Programma (REP).

Bevinding 2: De mening van burgers over de energietransitie is in kaart gebracht door middel van een Stadsgesprek Nieuwe Energie en een bewonerspeiling. De uitkomsten sluiten aan bij de huidige werkwijze van de gemeente en worden gebruikt bij de voorbereiding van beleid.

Er is in 2020/2021 door het voeren van het Stadsgesprek Nieuwe Energie[111] vanuit een breder perspectief uitvoering gegeven aan participatie van inwoners bij de energietransitie. Dit omdat geconstateerd werd dat de houding van inwoners veranderd is en het Stadsgesprek uit 2015 verouderd was. De gemeente kiest bewust voor het uitnodigen van specifieke groepen zoals

[109] Gemeente Utrecht (2020). *De Utrechtse participatieleidraad.*
[110] Rekenkamer Utrecht. *Interviews gemeente Utrecht.*
[111] Gemeente Utrecht (2020-2021). *Stadsgesprek Nieuwe Energie*

ondernemers, jongeren en energie-initiatieven. Het Stadsgesprek bestaat uit verschillende onderdelen, de werkwijze is weergegeven in figuur 4.1.

Figuur 4.1 *De werkwijze van het Stadsgesprek Nieuwe Energie*



Bron: Gemeente Utrecht (juni 2021), Stadsgesprek Nieuwe energie 2020/2021

Enkele belangrijke uitkomsten vanuit het Stadsgesprek in relatie tot zon op dak en het stimuleren van woningeigenaren:

- Inwoners zijn verdeeld over de stelling dat de gemeente eigenaren mag verplichten zonnepanelen te plaatsen. Wel is men eensgezind dat de grote daken als eerste aan de beurt zijn.
- Grondig isoleren gaat het best als de hele straat in één keer wordt gedaan en de terugverdientijd minder dan vijf jaar is.
- Het ergste dat fout kan gaan bij het isoleren van minimaal 40.000 gebouwen voor 2030, is kansenongelijkheid, geen draagvlak, dat niet iedereen meedoet, geld tekort, dat het niet duurzaam gebeurt en dat we het niet halen.
- Een collectief warmtenet als alternatief voor aardgas is oké als je alleen de warmte betaalt die je gebruikt en als het niet meer kost dan aardgas nu.
- Nuttige spelregels: experts betrekken, een duurzame bron kiezen, geen winstgevende partij, lange termijn denken en transparante kosten.
- Het beste dat de gemeente kan doen bij het verduurzamen van energie is het stap voor stap aanpakken.

Deze uitkomsten sluiten aan bij de huidige werkwijze van de gemeente. In de webinars en bij energie-advies aan huis en trajectbegeleiding zijn experts betrokken[112,113], de informatie op Jouwhuisslimmer.nl is onafhankelijk van bedrijven[114] en de gemeente wil met collectieve inkoop faciliteren dat meerdere huizen samen maatregelen nemen.[115]

In maart 2021 is een vragenlijst over aardgasvrij wonen voorgelegd aan het bewonerspanel. De vragen zijn door ongeveer 3.000 bewoners van een koopwoning beantwoord (het precieze aantal verschilt per vraag). Uit de resultaten blijkt dat een merendeel van de inwoners niet verwacht de komende tien jaar op eigen initiatief hun woning aardgasvrij te maken. Het merendeel van de bewoners is wel geïnteresseerd om aan te sluiten bij initiatieven in hun buurt. Maatregelen als isoleren, elektrisch koken en zonnepanelen plaatsen zijn al door een deel uitgevoerd of staan op de planning. Het aansluiten op een warmtenet en het plaatsen van een warmtepomp veelal niet. Ook blijkt dat bewoners het liefst via een website en e-mail geïnformeerd willen worden over het aardgasvrij maken van de woning. Een overzicht van de uitkomsten is opgenomen in bijlage 6.

Bevinding 3: Bij Zon op dak en de meeste projecten voor het stimuleren van particuliere woningeigenaren zijn burgers niet in de voorbereiding en uitvoering betrokken geweest. Er is de afgelopen jaren nauwelijks op structurele wijze feedback verzameld, met uitzondering van de Energiebox. Bij enkele projecten is recent gestart met het verzamelen van feedback. De feedback is overwegend positief. Vanuit de inwoners worden verbeterpunten aangedragen op het gebied van overzichtelijkheid van Jouwhuisslimmer.nl en specifieke informatie voor huurders.

In de volgende tabel staat de betrokkenheid van burgers per project vermeld.

Tabel 4.1 *Betrokkenheid burgers per project*

Project	Betrokkenheid burgers
Zon op dak	Geen specifieke betrokkenheid van inwoners bij opzet. Een aantal doelgroepen (woningeigenaren, VvE's en collectieven) valt onder Jouwhuisslimmer.[116]
Jouwhuisslimmer.nl	▪ Betrokkenheid inwoners bij opzet niet meer te achterhalen.[117] ▪ Er is een klantenservice met telefoon en chat (vanaf eind 2020 met registratie).[118] ▪ Er wordt op de website aan gebruikers gevraagd om een cijfer van 1-5 toe te kennen.

[112] Gemeente Utrecht (7 januari 2020). *Projectofferte Jouw Huis Slimmer (hybride) webinars 2021.*
[113] Gemeente Utrecht (30 januari 2020). *Subsidieregels energie-advies aan huis en trajectbegeleiding.*
[114] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[115] Gemeente Utrecht (2 maart 2021). *Nadere regel subsidie collectieve aanpak energiemaatregelen.*
[116] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[117] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[118] U-Thuis (14 januari 2021). *Jouw Huis Slimmer in 2020, feiten en cijfers.*

	▪ Eind 2020 is de vernieuwde website getest door burgerinitiatieven en collega's.[119] ▪ Begin 2021 is gestart met een enquête onder de gebruikers van de website. De verbeterpunten zijn met name overzichtelijkheid van de website en specifieke informatie voor huurders (de informatie is nu op woningeigenaren gericht).[120]
Jouwhuisslimmer avonden/webinars	▪ Ontstaan vanuit samenwerking adviesbureau-gemeente, niet specifiek inwoners bij de opzet betrokken.[121] ▪ Vanaf 2020/2021 enquête na afloop van webinar.[122]
Energiebox	▪ De ontwikkeling is gedaan in samenwerking met een huurdersorganisatie.[123] ▪ De woningeigenaren met een Energiebox krijgen drie weken na het gesprek een enquête toegestuurd.[124]
Energie-ambassadeurs	▪ Energie-ambassadeurs zijn zelf inwoners, zij zijn dus vanaf het begin betrokken. ▪ Energie-U en de gemeente werken al langere tijd samen. ▪ Samenwerking kan nog beter worden benut.[125] ▪ In 2021 is gestart met een enquête onder personen die een workshop hebben gevolgd of een gesprek met een energie-ambassadeur hebben gehad[126].
RRE	Geen specifieke betrokkenheid van inwoners.[127]
RREW	▪ Voor collectieve projecten om samen te isoleren, worden de methodieken Buurtkracht en Winst-uit-je-woning ingezet. Dit zijn manieren om inwoners te enthousiasmeren om mee te doen.[128] ▪ Bij de andere activiteiten is er geen specifieke betrokkenheid van inwoners.
Gasvrij Thuis	Geen specifieke betrokkenheid van inwoners.[129]
Financiële hulp	Geen specifieke betrokkenheid van inwoners.[130]

[119] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[120] U-Thuis (mei 2021). *Resultaten enquête gebruik van jouwhuisslimmer.nl in nieuwsbrief van mei 2021.*
[121] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht*
[122] Gemeente Utrecht (2021). *Rapporten enquête webinars West, Zuid, Binnenstad, Zuidwest en VvE's.*
[123] Gemeente Utrecht (22 november 2019). *Projectplan Energiebox 2020.*
[124] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[125] Rekenkamer Utrecht. (2021) *Interviews gemeente Utrecht en externe partij.*
[126] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview externe partij.*
[127] Gemeente Utrecht (20 mei 2020). *Projectvoorstel RRE.*
[128] Gemeente Utrecht (2021). *Projectplan (ingediend bij RVO).*
[129] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*
[130] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interview gemeente Utrecht.*

Bevinding 4: Bewonersinitiatieven die zich met de energietransitie bezighouden ervaren goede ondersteuning van de gemeente in de vorm van advies en financiële hulp. Vanuit de gemeente is er nog geen kader voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven. De houding van de gemeente lijkt tot nu toe afwachtend als het aankomt op de meer complexe vragen of vraag om uitgebreidere ondersteuning.

Uit gesprekken met vertegenwoordigers van bewonersinitiatieven[131] blijkt dat zij de ondersteuning van de gemeente als prettig ervaren. Zij worden bijgestaan met adviezen en subsidies om hun ideeën uit te werken, bijvoorbeeld om een website te laten ontwikkelen of folders te drukken. De initiatieven vragen actief om hulp bij de gemeente. De gemeente geeft zelf aan momenteel te werken aan een kader voor de ondersteuning met burgerinitiatieven, omdat deze vragen nieuw zijn voor de gemeente. Het is onder andere de vraag welke activiteiten de gemeente al dan niet moet subsidiëren.[132] Aan de ondersteuning van bewonersinitiatieven en VvE's, op de informatie in de webinars na, nog weinig publiciteit gegeven. De houding van de gemeente lijkt tot nu toe afwachtend. Initiatieven die uitgebreidere ondersteuning willen of complexere vragen aan de gemeente voorleggen, merken deze houding op. Zij hebben bijvoorbeeld verdergaand advies nodig over een bouwbesluit of bestemmingsplan, of willen dat de gemeente hun initiatief promoot. De bewonersinitiatieven noemen enkele voorbeelden waarbij de gemeente hen niet tegemoetkwam met ondersteuning. Dit had als gevolg dat vrijwilligers meer tijd moesten investeren, vastliepen of wilden stoppen.[133]

De initiatieven zijn opgezet door enthousiaste bewoners die relatief veel tijd investeren in de energietransitie. Zij hebben vaak kennis over het lokale bestuur, (buurt-)communicatie of technische kennis over de mogelijkheden of het gebouw. De vrijwilligers steken vrije tijd in het initiatief en halen energie uit de resultaten. Zij geven daarbij aan dat de inspanning en resultaten in balans moeten zijn. Verschillende initiatieven geven aan zeer vaak te worden benaderd door de gemeente of aan de gemeente gelieerde organisaties. Enerzijds is dat een kans tot inspraak en het delen van ervaringen. Anderzijds wordt het door de vrijwilligers als tijdsintensief ervaren.[134]

De geïnterviewde burgerinitiatieven, energie-ambassadeurs en energiecoaches geven aan dat zij contact hebben met diverse doelgroepen, maar dat de energietransitie nog niet van iedereen is. Het blijkt soms moeilijk om in grotere VvE's voldoende mensen mee te krijgen in de plannen. Het meekrijgen van de buurt is nog een uitdaging en er zijn ook groepen die nog helemaal in het begin van hun klantreis staan. De energietransitie is nog niet van iedereen.[135]

[131] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interviews externe partijen.*
[132] Rekenkamer Utrecht (2021). Interview gemeente Utrecht.
[133] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interviews externe partijen.*
[134] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interviews externe partijen.*
[135] Rekenkamer Utrecht (2021). *Interviews externe partijen.*

4.3 NORMENKADER

In de onderstaande tabel het normenkader. Hier leggen we de relatie tussen de onderzoeksvragen, normen en beoordeling.

Tabel *4.1.* *Normenkader en beoordeling*

Onderzoeksvraag	Norm	Criteria	Beoordeling
Vraag 4 (burgerperspectief)	De gemeente betrekt inwoners tijdig, effectief en/of op de juiste momenten bij de voorbereiding en uitvoering van de projecten.	Inwoners krijgen voldoende tijd om zich te kunnen voorbereiden op hun participatie in de projecten.	Zie bevinding 1 en § 4.2 Niet te beoordelen; de participatieleidraad wordt niet gevolgd.
		De gemeente betrekt de juiste inwoners op de juiste manier en bij de juiste thema's bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie.	Zie bevinding 2 en § 4.2 De gemeente onderzoekt de mening van (specifieke) inwoners en gebruikt deze in de voorbereiding van beleid.
			Zie bevinding 3 en § 4.2 Burgers worden nauwelijks betrokken bij het opstellen en uitvoeren van Zon op dak en het Stimuleren van particuliere woningeigenaren. Er is recent gestart met evaluatie op basis van feedback.
			Zie bevinding 4 en § 4.2 Bewonersinitiatieven voelen zich ondersteund, maar er is vanuit de gemeente nog geen kader gesteld.



COLOFON

Fotograaf voorpagina: Rekenkamer Utrecht
Fotograaf omslag bestuurlijk rapport: Juri Hiensch
Fotograaf omslag onderzoeksrapport: Renzo Gerritsen
Fotograaf omslag hoofdstuk 2: Robert Oosterbroek
Fotograaf omslag hoofdstuk 3: Rebecca Brockbernd
Fotograaf omslag hoofdstuk 4: Renzo Gerritsen
Fotograaf omslag bijlagen: Peter Oosterbroek

BIJLAGE

BIJLAGE 1 GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

ZON OP DAK

- Gemeente Utrecht (19 januari 2018). *Raadsbrief Beleidsregel Collectieve Zonne-Energie projecten.*
- Gemeente Utrecht (24 januari 2019). *Raadsbrief Prestatieafspraken Utrechtse corporaties en huurdersorganisaties.*
- Gemeente Utrecht (26 april 2019*). Raadsbrief Inzet vastgoed voor zonne-energie.*
- Gemeente Utrecht (5 juli 2019). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2019, nummer 117.*
- Gemeente Utrecht (10 september 2019). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2019, nummer 163.*
- Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Zon op dak Aanpak 2019-2022.*
- Gemeente Utrecht (30 oktober 2019). *Raadsbrief Stand van zaken zonne-energie.*
- Gemeente Utrecht (31 oktober 2019). *Nadere regel Versnelling Collectieve Zonne-energieprojecten 2.0.*
- CDA, D66, GroenLinks, PvdD, SBU en VVD (14 november 2019). *Motie Aanpakken belemmeringen zon-op-dak.*
- Gemeente Utrecht (3 december 2019). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2019, nummer 225.*
- Dietz Strategie & Communicatie (20 juli 2020). *Projectplan zon op bedrijfsdaken (concept) / Alliantie & Communicatieplan Zonnepact Utrecht.*
- CDA, PvdA, PvdD, SP en S&S (17 september 2020). *Moties Ambities zon-op-dak*.
- Gemeente Utrecht (12 november 2020). *Raadsbrief aanpak zon-op-gemeentedak*
- Gemeente Utrecht (23 november 2020). *Raadsbrief stand van zaken zon op dak.*
- Gemeente Utrecht (24 november 2020). *Zonnepact Utrecht 030.*
- Gemeente Utrecht (9 april 2021). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2021, nummer 72.*
- Gemeente Utrecht (30 april 2021). *Raadsbrief Duurzaamheidsverslag 2020 en Voortgangsrapportage Energie van de stad 2020.*
- CDA, PvdD en S&S (8 juli 2021). *Motie: Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak.*

STIMULEREN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN

Jouwhuisslimmer.nl:

- U-Thuis (2017). *Beschrijvend document bij Europese openbare aanbesteding ‘Regionaal energieplatform’.*
- U-Thuis (2019). *Projectplan Jouwhuisslimmer.nl 2019.*
- U-Thuis (14 januari 2021). *Jouw Huis Slimmer in 2020, feiten en cijfers.*
- U-Thuis (8 april 2021). *Jouw Huis Slimmer, rapportage Q1 2021.*
- U-Thuis (november 2020). *Stand van zaken ontwikkelingen U-Thuis – denkrichtingen.*
- U-Thuis (mei 2021). *Resultaten enquête gebruik van jouwhuisslimmer.nl in nieuwsbrief van mei 2021.*

Jouwhuisslimmer avonden/webinars:

- Gemeente Utrecht (7 januari 2020). *Projectofferte Jouw Huis Slimmer (hybride) webinars 2021.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Cijfers Jouwhuisslimmer Bijeenkomsten 2019-2020-2021.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Rapporten enquête webinars West, Zuid, Binnenstad, Zuidwest en VVE's.*

Energiebox:

- Gemeente Utrecht (22 november 2019). *Projectplan Energiebox 2020.*
- ECN (2017). *Rapportage Energiearmoede - Effectieve interventies om energie efficiëntie te vergroten en energiearmoede te verlagen.*
- Energiebox (2020-2021). *RRE-enquête Energiebox.*
- Energiebox (2019). *Resultaten enquête pilot woningeigenaren lage inkomens.*

Energie-ambassadeurs:

- Energie-U (2021). *Jaarplan 2021*
- Energie-U (2021). *Communicatieplan Woningverduurzaming 2021*

Gasvrij Thuis:

- Gemeente Utrecht (2021). *Jaarplan Gasvrij Thuis.*

RRE:

- Gemeente Utrecht (14 november 2019). *RRE-aanvraag bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO).*
- Gemeente Utrecht (20 mei 2020). *Projectvoorstel RRE.*
- Kriskras/FNKE (12 oktober 2020). *Campagne RRE gemeente Utrecht.*
- FNKE/RVG (2021). *Rapportage social media campagnes oktober 2020 – januari 2021.*
- FNKE/RVG (2021). *Rapportage social media campagnes februari 2021 – april 2021.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Korte toelichting op proces en monitoring (opgesteld n.a.v. vraag Rekenkamer Utrecht).*

RREW:

- Gemeente Utrecht (2021). *Projectplan (ingediend bij RVO).*
- Gemeente Utrecht (2021). *Begroting aanvraag RREW (ingediend bij RVO).*

Financiële hulp:

- Gemeente Utrecht (30 januari 2020). *Subsidieregels energie-advies aan huis en trajectbegeleiding.*
- Gemeente Utrecht (21 oktober 2019). *Projectplan ondersteuning trajectbegeleiding grondgebonden woningen.*
- Gemeente Utrecht (2 maart 2021). *Nadere regel subsidie collectieve aanpak energiemaatregelen.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Cijfers aantal aanvragen financiële regelingen (ontvangen via projectleider).*

Informatievoorziening raadsleden:

- Gemeente Utrecht (3 juli 2018). *Raadsbrief Maatregelen energieneutraal wonen voor huiseigenaren.*

- Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Jaarplan opgave energietransitie 2020.*
- Gemeente Utrecht (18 december 2019). *Raadsbrief Energietransitie Wonen.*
- Gemeente Utrecht (17 januari 2020). *Raadsbrief Toekenning specifieke uitkering regeling reductie energieverbruik.*
- Gemeente Utrecht (13 november 2020). *Raadsbrief subsidieregeling collectieve aanpak energiemaatregelen.*
- Gemeente Utrecht (11 januari 2021). *Raadsbrief Jaarplan opgave energietransitie.*
- Gemeente Utrecht (11 januari 2021). *Raadsbrief Voortgang Regeling Reductie Energiegebruik.*
- Gemeente Utrecht (9 april 2020). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 080.*

OVERIG

- Gemeente Utrecht (2021). *Financieel overzicht projecten Stimuleren particuliere woningeigenaren (ontvangen via business control).*
- Gemeente Utrecht (23 september 2020). *Presentatie Energiebesparing Wonen.*
- Webinar Jouwhuisslimmer West bewonersdeel 1 maart 2021.
- Webinar Jouwhuisslimmer West ondernemersdeel, 1 maart 2021.
- Webinar Jouwhuisslimmer West VvE-deel, 1 maart 2021.
- Webinar Jouwhuisslimmer Oost bewonersdeel, 19 mei 2021.
- Webinar Bewoners bewegen voor energiebesparing (Stichting Buurkracht), 11 mei 2021.
- Webinar Energietransitie (VSO/CBS), 15 april 2021.
- Webinar De verduurzaming van particuliere woningen (VPNG), 25 februari 2021.
- Webinar Data voor energietransitie (CBS/UDC), 14 januari 2021.
- Checklist Mijn Huis, Jouwhuisslimmer.nl
- Dakscan, Jouwhuisslimmer.nl
- Aanvragen cadeaukaart, Jouwhuisslimmer.nl

BIJLAGE 2 GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

Gemeente Utrecht, ambtelijke organisatie:

- Directeur Energieprogramma
- Projectleider thema Wonen
- Projectleider Zon op dak
- Projectleider Jouwhuisslimmer.nl
- Projectleider Jouwhuisslimmer avonden/webinars
- Projectleider Energiebox en Gasvrij Thuis

Gemeente Utrecht, gemeenteraad:

- Groepsgesprek fractiewoordvoerders energie

Buiten de gemeente:

- Energie-U
- Cronius
- KAW
- SportUtrecht
- Holland Solar
- Twee energie-adviesbureaus
- Twee woningcorporaties
- Vereniging bedrijventerrein
- Twee energie-coaches (Energiebox)
- Energie-ambassadeur
- Drie bewonersinitiatieven

BIJLAGE 3 STAND VAN ZAKEN ACTIES ZON OP DAK

Op de volgende pagina's wordt per actie besproken wat het plan was (zoals beschreven in de Aanpak Zon op dak 2019-2022) en wat de huidige stand van zaken is. In de derde kolom is in één oogopslag te zien of de actie is afgerond of in uitvoering is (groen, +) of gepland staat (geel, o). De kolom is oranje (-) wanneer het niet is uitgevoerd en niet gepland staat en grijs (?) wanneer data ontbreken.

Acties sociale huurwoningen	**Stand van zaken**	**Oordeel**
Kennisdeling over verhogen deelname huurders	Dit gebeurt, onder andere in de werkgroep Zon op Dak en de stuurgroep Huren. Er is een leertraject doorgemaakt en de programma's zijn verbeterd. Dit is ook terug te zien in het stijgende percentage huurders dat ingaat op het aanbod voor zonnepanelen van woningcorporaties.	+
Woningcorporaties bieden in 2019/2020 aan 4.600 huurders zonnepanelen aan.	Corporaties hebben aan minimaal 4.600 huurders een aanbod gedaan. Gemiddeld gaat één derde van de huurders in op het aanbod. De stijging van het percentage zonnepanelen van 6% naar 14% tussen 2019 en 2020 staat gelijk aan 2.188 daken met zonnepanelen.	+
Gemeente verkent nieuwe financieringsmethode voor huurders.	De G4 gemeenten hebben samen gelobbyd om de Woningwet aan te passen. Dit is gelukt en sinds maart 2021 is de Woningwet aangepast waardoor woningcorporaties huurders makkelijker voordelen van zonnepanelen kunnen geven zonder dat de huurders hiervoor vooraf hoeven te betalen.	+
Acties particuliere koopwoningen	**Stand van zaken**	
Gratis online dakscan en energieadvies via Jouwhuisslimmer	De Zonnekaart en de Zonatlas biedt huiseigenaren met een gratis online zon op dak-scan inzicht. Het is niet bekend hoeveel scans er zijn ingevuld. In 2019 hebben er 216 energieadviezen plaatsgevonden. In 2020 waren dit er 266 en in het eerste kwartaal van 2021 78.	+
Offertebegeleiding, opname en inkoop via Jouwhuisslimmer	Op de website Jouwhuisslimmer staan verschillende folders en checklists die huiseigenaren kunnen helpen bij het uitvragen en beoordelen van offertes. Daarnaast kunnen woningeigenaren ook trajectbegeleiding aanvragen of begeleiding vragen van energieambassadeurs of collectieve inkoopinitiatieven.	+
Wijkbijeenkomsten over mogelijkheden Zon op dak	In de wijkbijeenkomsten (Jouwhuisslimmer-informatiebijeenkomsten) worden diverse verduurzamings-maatregelen besproken, waaronder zonnepanelen. Er zijn in 2019 zes Jouwhuisslimmer-informatiebijeenkomsten georganiseerd waar ongeveer 575 bezoekers op af kwamen. In 2020 hebben er negen bijeenkomsten plaatsgevonden (waarvan acht in webinar-vorm in verband met corona) waarbij 1.279 bezoekers aanwezig waren.	+

Ontwikkeling van subsidieregeling voor trajectbegeleiding	De subsidieregeling trajectbegeleiding is in gebruik. In 2020 hebben 13 bewoners gebruik gemaakt van de trajectbegeleiding. In het eerste kwartaal van 2021 waren dit er drie.	+
Acties VvE's	**Stand van zaken**	
Gratis online dakscan en energieadvies via Jouwhuisslimmer	De Zonnekaart en Zonatlas biedt VvE's met een gratis online zon op dak-scan inzicht. Het is niet bekend hoeveel scans er zijn ingevuld. In 2019 hebben er 15 energieadviezen voor VvE's plaatsgevonden. In 2020 waren dit er 13 en in het eerste kwartaal van 2021 één.	+
VvE bijeenkomsten over mogelijkheden Zon op dak	Via Jouwhuisslimmer zijn er bijeenkomsten gehouden over de mogelijkheden van zonnepanelen voor VvE's. In 2019 waren dit 3 bijeenkomsten waar 315 bewoners aanwezig waren. In 2020 zijn er verschillende webinars georganiseerd, waarvan één specifiek voor VvE's (160 bezoekers) en een aantal webinars met een algemeen deel en een VvE deel (het aantal webinars met een VvE-deel en het aantal bezoekers hiervan is onbekend).	+
Verkenning samenwerking met energie coöperaties en VvE beheerders	In eerste instantie was het plan van het team Zon op dak om dit lokaal aan te pakken. Het team Zon op dak heeft gesproken met VvE-beheerders en energiecoöperaties om een samenwerking op gang te brengen. Er is echter een landelijke samenwerking opgestart door de koepel van alle energie coöperaties in Nederland (Samen Energie) en de koepelorganisatie van VvE. Deze samenwerking wordt lokaal uitgerold.	+
Acties collectieven	**Stand van zaken**	
Faciliteren van initiatieven via Jouwhuisslimmer	Er is een webpagina op de website Jouwhuisslimmer waarop de initiatieven zijn weergegeven. Elk initiatief heeft een eigen pagina. Op de pagina staat ook informatie voor het starten van een nieuw initiatief.	+
Verkenning collectief Zon op dak gemeentelijk vastgoed	Als reactie op de motie 357 heeft het college onderzocht welke randvoorwaarden en mogelijkheden er zijn wat betreft het beschikbaar stellen van gemeentelijke daken voor bewonerscollectieven. Het college heeft op basis van het onderzoek besloten om acht gebouwen van vastgoed buiten het kernvastgoed beschikbaar te stellen aan initiatieven en heeft hierover in de Raadsbrief Aanpak zon-op-gemeentedak geïnformeerd.	+
Inkoopacties wijk ondersteunen door collectieve inkoop subsidieregeling	Als ondersteuning van collectieve inkoopacties heeft de gemeente een subsidieregeling ontwikkeld waarvan de gemeente een deel van de organisatiekosten betaalt (subsidie collectieve zonne-energieprojecten, in werking sinds 1 november 2019).	+

Dakscan en werving bewoners via subsidieregeling collectieve zonprojecten	In eerste instantie was het idee dat collectieven gingen helpen bij de inkoop van zonnepanelen voor particuliere huiseigenaren. Het team Zon op dak heeft hiervoor een sessie georganiseerd met de collectieven, maar er bleek maar één partij hiervoor open te staan. Daarom heeft het team besloten niet door te gaan met deze actie. De inkoop wordt nu via de gemeente georganiseerd. De gemeente organiseert per wijk bijeenkomsten via Jouwhuisslimmer, daar wordt ook op de subsidieregeling gewezen.	+
Matchen van kansen bij vastgoedeigenaren met initiatieven	Dit is een doorlopende actie. Initiatieven zijn volgens het team Zon op dak belangrijk voor het draagvlak voor de energietransitie. Wanneer het team in gesprek is met eigenaren van bedrijfsdaken, worden eigenaren geïnformeerd over de mogelijkheid voor collectieve zonnepanelen (via de postcoderoosregeling) op bedrijfsdak. De ervaring wijst uit dat deze optie weinig gekozen wordt, omdat veel eigenaren voor de financieel meest rendabele optie kiezen met de minste risico's (dat is: zelf het dak beleggen met zonnepanelen). Daarnaast is het plaatsen van collectieve zonnepanelen ook erg tijdsintensief en een complex proces.	+
Bedrijven en kantoren	**Stand van zaken**	
Verkenning betrekken adviseurs en vastgoedbeheerders bij aanbod	De verkenning is afgerond. Op de pagina Zonne-energie voor bedrijven op de website van de gemeente staan nu een aantal adviseurs en projectontwikkelaars genoemd. Het team Zon op dak heeft er bewust voor gekozen om niet het grootste deel van de aanpak te richten op vastgoedbeheerders. Uit de verkenning bleek dat de vastgoedbeheerders vaak voor grote, internationale bedrijven werkten die vaak al een duurzaamheidsbeleid opgesteld hadden en uitvoeren. Deze partijen hebben ook de (financiële) middelen om zelf adviseurs in te huren. Daarom heeft het team besloten zich te gaan richten op Mkb'ers die zelf panden in eigendom hebben.	+
Enquête onder eigenaren en gebruikers om versterken aanbod en strategie	De gemeente heeft een communicatie- en strategiebureau ingehuurd. Dit bureau heeft betrokken partijen geïnterviewd en knel- en verbeterpunten gesignaleerd.	+
Communicatiestrategie opstellen gericht op sluiten dakdeals met eigenaren	Communicatiestrategie is opgesteld door een communicatiebureau, en is vervolgens besproken met het bedrijfsleven en aangepast aan de hand van feedback uit het bedrijfsleven. In plaats van de dakdeals is er een zonnepact gesloten met (vertegenwoordigers) van dakeigenaren en ondernemers.	+
Uitbreiden huidige aanbod constructie- en financieringsadvies	Het aanbod is uitgebreid met financieringsadvies en op de website van de gemeente aan te vragen.	+
Kantooreigenaren informeren over energielabel C-verplichting	Tijdens energiecontroles krijgen bedrijven informatie over o.a. de energielabel C-verplichting. Er zijn in 2019 252 energiecontroles uitgevoerd. In 2020 waren dit er 46. Ten opzichte van 2019 zijn er in 2020 24 kantoren met een energielabel C of beter er bijgekomen. Van de in 2020 bekende	+

	kantoren die vallen onder de energielabel C verplichtingbezit nu 54% een label C of beter.	
Sportdaken	**Stand van zaken**	
In 2019-2022 10 gemeentelijke sportgebouwen Zon op dak	De gemeente heeft in totaal 95 sportaccommodaties in bezit. Op 28 daken zijn zonnepanelen gerealiseerd (29% van de sportaccommodaties in gemeentelijk eigendom). Het is niet bekend hoeveel van de 28 daken met zonnepanelen sinds 2019 zijn gerealiseerd.	?
Via SportUtrecht verenigingen ondersteunen bij Zon op dak	De afgelopen zeven jaar zijn de 70 sportclubs in Utrecht op allerlei manieren gestimuleerd om vastgoed en verlichting te verduurzamen. De clubs zijn benaderd met een aanbod om hun situatie in kaart te brengen. De begeleiding wordt gedaan door SportUtrecht. Er zijn 22 clubs die zonnepanelen hebben gelegd de afgelopen zeven jaren. Er zijn bij 55 clubs klimaatscans afgenomen. De afgelopen drie jaar zijn er drie zonnedaken bijgekomen.	+
Schooldaken	**Stand van zaken**	
Schoolbesturen ondersteunen via het identificeren van kansrijke financiële ondersteuningsmogelijkheden	De provincie heeft besloten ondersteuning aan te bieden via de Schooldakrevolutie. Het team Zon op dak heeft daarom besloten dit niet verder uit te werken.	+
Verkennen of financiering Zon op dak via de energierekening kan verlopen	De verkenning is uitgevoerd. Het lukt de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) steeds vaker om financiering niet via een lening laten te verlopen, maar via de energierekening in overleg met de huurder(s).	+
Kernvastgoed gemeente	**Stand van zaken**	
Jaarlijks rapporteren over percentage Zon op dak gemeentelijk vastgoed	Jaarlijks wordt er o.a. in de voortgangsrapportage Energie van de stad en in de Zonnemonitor het percentage Zon op dak op gemeentelijk vastgoed besproken.	+
Verkenning collectieve zonprojecten op gemeentelijk vastgoed	Zie actie onder ‘collectieven’.	

BIJLAGE 4 UITGAVEN PER PROJECT STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN

De kosten voor Jouwhuisslimmer.nl worden onder de U16-gemeenten naar rato verdeeld op basis van inwonersaantallen. Voor Utrecht is dat ongeveer 40%. De eerste vier jaar zijn de uren van de projectleider door Utrecht betaald. In de nieuwe begroting die per medio 2021 zal gelden voor de komende vier jaar zal dat niet meer zo zijn, vanaf dan wordt de projectleider vanuit U-16 betaald.

De volgende tabel geeft een concreet beeld van de uitgaven aan de onderzochte projecten:

Project	Uitgaven
Jouwhuisslimmer.nl	Gemiddeld +/- € 200.000 per jaar (vanaf 2016)
Jouwhuisslimmer avonden/webinars	▪ Gemiddeld +/- € 100.000 per jaar (vanaf 2016) ▪ Een webinar kost € 9.270 (post, printen, livestream, etc.)
Energiebox	▪ € 350.000 (vanuit RRE in 2020) ▪ Een Energiebox voor woningeigenaren kost € 145
Energie-ambassadeurs	€ 40.000 in 2021 (aanbesteding)
RRE en RREW	▪ RRE: € 585.000 ▪ RREW: +/- € 300.000 (totaalbedrag is € 742.353, maar dit is grotendeels voor huurders bestemd)
Gasvrij Thuis	Gemiddeld +/- € 150.000 per jaar (vanaf 2018)
Energie-advies, trajectbegeleiding, en collectieve inkoop	Gemiddeld +/- € 25.000 per jaar (vanaf 2018)
Duurzaamheidslening	Gemiddeld +/- € 520.000 per jaar (vanaf 2017)

BIJLAGE 5 UITGEBREIDE STAND VAN ZAKEN STIMULEREN VAN PARTICULIERE WONINGEIGENAREN

Jouwhuisslimmer.nl	
Uitvoering	
In 2017 is de aanbesteding voor Jouwhuisslimmer.nl gedaan. De gemeente heeft samen met consortium Cronius-KAW de website ontwikkeld. In 2017 en 2018 is de projectleider drie maal gewisseld. Dit zorgde voor vertraging en herijking van de koers. Vanaf 2019 is de huidige projectleider actief. Het projectplan dateert ook uit 2019.	
In 2019 is de tool Mijn Huis toegevoegd, waarmee je een eigen profiel kunt aanmaken, gegevens over je huis invoert en een online advies krijgt over het verduurzamen van je woning. Er zijn gaandeweg twee problemen opgetreden met Mijn Huis: ▪ De tool is minder uitgebreid dan van tevoren gepland. Uit de gehouden interviews blijkt dat de oorspronkelijke opzet van de tool, waarbij je aan de hand van het advies offertes bij bedrijven kunt opvragen, niet te realiseren is. Het is uiteraard wel mogelijk om via Jouwhuisslimmer.nl zelf bedrijven te zoeken en via hun eigen websites offertes aan te vragen. ▪ De data achter de tool is gebaseerd op verouderde gegevens en is per 1 juli uit de lucht. Voor Mijn Huis betekent dit dat de tool niet meer gebruikt kan worden. Vanaf 1 juli worden burgers verwezen naar Verbeterjehuis (Milieu Centraal). Alle gegevens van burgers die in Mijn Huis waren opgeslagen, zijn verwijderd.	
Het jaar 2020 stond in het teken van een verbeterplan voor de website.[136] In 2021 richt Jouwhuisslimmer.nl zich op meer bezoekers en conversie.	
Doelbereik	
Een goed werkend en aantrekkelijk platform voor particuliere eigenaren om hen verder te helpen met het verduurzamen van hun woning.	Dit hoofddoel is niet te beoordelen omdat de begrippen ‘goed werkend’ en ‘aantrekkelijk platform’ niet zijn gedefinieerd. Daarnaast is niet duidelijk wat met ‘verder helpen’ wordt bedoeld. De prestatie-indicatoren zijn niet volledig dekkend voor het hoofddoel. Er kan wel worden vastgesteld dat er een platform is voor particuliere woningeigenaren en dat er in 2020 verbeteringen zijn doorgevoerd op het vlak van overzichtelijkheid, gebruiksvriendelijkheid, vindbaarheid en uitstraling. Het perspectief van U-Thuis is dat het streven om van Jouwhuisslimmer.nl een bekend en interactie platform te maken, niet bij alle gemeenten is gelukt.
Ontwikkeling Mijn Huis	Dit doel is deels behaald. Mijn Huis is minder uitgebreid dan oorspronkelijk de bedoeling was. Een probleem is dat de tool per 1 juli 2021 uit de lucht is.

[136] Brandwebbing (juli 2020). *Verbeterplan Jouwhuisslimmer.nl* 2020

3.000 unieke Utrechtse bezoekers / jaar	2018: 2428 2019: 6842 2020: 10.455 Dit doel is vanaf 2019 behaald. In 2021 richt Jouwhuisslimmer.nl zich op meer bezoekers en conversie.
500 quickscans / jaar	Dit doel is in 2020 bijna behaald. De quickscan is de voorloper van Mijn Huis. Daarvan zijn geen cijfers bekend. Mijn Huis is vanaf 2019 beschikbaar. In 2020 hebben 478 burgers Mijn Huis ingevuld. Vanaf 1 juli 2021 is Mijn Huis uit de lucht.
Jouwhuisslimmer avonden/webinars	
Uitvoering	
Onder de noemer ‘Slim Wonen’ zijn in 2016 bijeenkomsten voor bewoners gestart. Deze zijn doorontwikkeld en heten tegenwoordig Jouwhuisslimmer avonden of webinars.	
De laatste fysieke bijeenkomst was in februari 2020. Vanaf mei 2020 zijn de bijeenkomsten voortgezet in de vorm van webinars; live-uitzendingen waarin de gemeente, energie-adviseurs en buurtinitiatieven aan het woord komen.	
Doelbereik	
Bewoners en lokale ondernemers informeren over hun handelingsperspectief in de warmtetransitie.	Bewoners en lokale ondernemers nemen deel aan de avonden/webinars, die gaan over het handelingsperspectief in de warmtetransitie. Uit de enquête achteraf blijkt dat de benadering per post het effectiefst is en dat het webinar voor de meerderheid voldoet aan de verwachtingen. Enkele deelnemers vinden het jammer dat het webinar niet voor huurders is bedoeld.
10 wijkgerichte webinars en 3 specials (2021)	2019: 10 (fysiek), 640 aanmeldingen 2020: 9 (1 fysiek, 8 digitaal), 1439 aanmeldingen 2021: 4 (digitaal), 1009 bewoners, 279 VVE’s en 24 bedrijven (periode januari-mei)
ENERGIEBOX **Energiebox**	
Uitvoering	
De Energiebox bestaat sinds 2014 en was bedoeld voor huurders. In 2019 is een pilot uitgevoerd om de het project in te zetten voor woningeigenaren met een laag inkomen. De pilot wees uit dat vanwege privacykwesties moeilijk is om de doelgroep te bereiken. Het project is niet voortgezet. Vanaf 2020 is met behulp van de RRE de Energiebox beschikbaar gesteld voor woningeigenaren.	
Doelbereik	
Bewustwording van energiegebruik vergroten bij woningeigenaren door: ▪ Doos met	Wat bewustwording is, is niet gedefinieerd. Uit onderzoek van ECN blijkt dat het project veel werkzame elementen bevat met als doel energiebesparing. Dat doel wordt bereikt.

energiebesparende producten ▪ Adviesgesprek met energiecoach & rapportage	Uit onderzoek onder deelnemers blijkt dat 87% één of meer producten gebruikt en dat 91% één of meer adviezen opvolgt. 28% heeft geld uitgegeven om adviezen uit te voeren en 55% schat in jaarlijks tussen €1,- en €50,- te besparen.
2.500 Energieboxen en gesprekken in 2020	1.500 Energieboxen zijn via de 'reguliere' weg uitgereikt (met advies van energiecoach). Van de 1.000 Energieboxen die via Energie-U of VTH uitgereikt zouden worden, zijn er 508 uitgereikt (mei 2021). Deze zijn niet via VTH gegaan, maar via Energie-U (incl. workshop) of met een tien minuten energiebespaargesprek. Een probleem is dat mensen de Energiebox na afloop van de workshop niet altijd ophalen.

Energie-ambassadeurs

Uitvoering

De energie-ambassadeurs worden gecoördineerd door Energie-U. Het concept bestaat ongeveer sinds 2014. In het jaarplan 2021 staat dat er ongeveer 100 energie-ambassadeurs zijn, waarvan 30 actief. Zij participeren in diverse activiteiten. Voor 2021 richt Energie-U zich op het beter boeien en binden van de energie-ambassadeurs en op het helpen van meer woningeigenaren. Daartoe is een communicatieplan opgesteld.

Doelbereik

Netwerk van energie-ambassadeurs maakt Utrechters enthousiast over verduurzaming door middel van diverse activiteiten	Dit doel is deels behaald. Er is een netwerk van 100 energie-ambassadeurs, waarvan 30 zich actief inzetten voor activiteiten. In 2020 hebben er vanwege corona minder activiteiten plaatsgevonden. Het is niet precies vast te stellen om hoeveel activiteiten en deelnemers het gaat. Voor 2021 staan 8 verschillende activiteiten met in totaal 880 deelnemers/gesprekken gepland.

RRE

Uitvoering

De RRE is in Utrecht ingezet voor de hieronder beschreven activiteiten.
De RRE-activiteiten moeten afgerond zijn voor 31 december 2021.

Publiekscampagne
In de zomer van 2020 is de publiekscampagne gestart. De campagne is erop gericht om bezoekers te trekken naar Jouwhuisslimmer.nl en Energiebox.nl. In de uitvoering is men tegen de volgende zaken aangelopen:

- Het is vanwege coronamaatregelen vooral een online campagne geworden;
- De route is aangepast. In plaats van de Energiebox, worden Utrechters naar de website van

Energie-U geleid om een Energiebox aan te vragen.

- De campagne heeft last gehad van vertraging door de uitloop van onderdelen waar de campagne op gericht was, zoals de nieuwe website van Jouwhuisslimmer.nl en de cadeaukaart.

- In de uitvoering van de campagne bleek de afhankelijkheid van de conversie op de websites van de Energiebox en Jouw Huis Slimmer een belangrijk nadeel.

Energiebox voor woningeigenaren
Vanuit de RRE wordt de Energiebox aan 2.500 woningeigenaren aangeboden. Er worden 1.500 Energieboxen uitgereikt aan burgers die de Energiebox zelf vinden (pubiekscampagne) en 1.000 door energie-ambassadeurs of medewerkers van Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

Mijn Huis en cadeaukaart
Vanuit de RRE worden 4000 cadeaukaarten van € 25,- aangeboden aan woningeigenaren. Deze cadeaukaart kan bij bouwmarkten worden besteed aan energiebesparende producten. Dit is vanaf november 2020 operationeel.

Het oorspronkelijke idee was dat burgers Mijn Huis invullen en dan een cadeaukaart krijgen toegestuurd. Deze werkwijze bleek niet effectief; daarop is de drempel voor de cadeaukaart lager gemaakt en is deze nu beschikbaar als je je aanmeldt voor de nieuwsbrief.

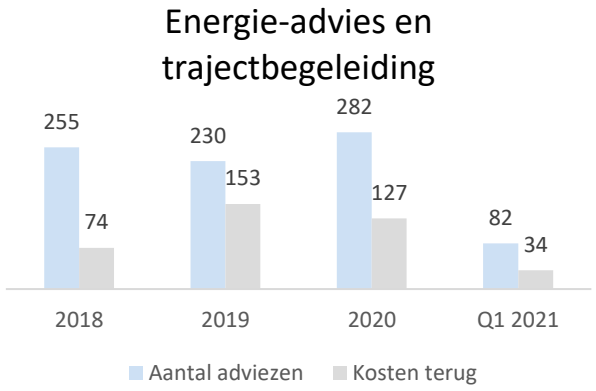
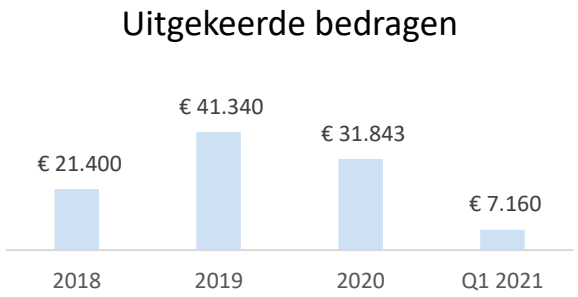
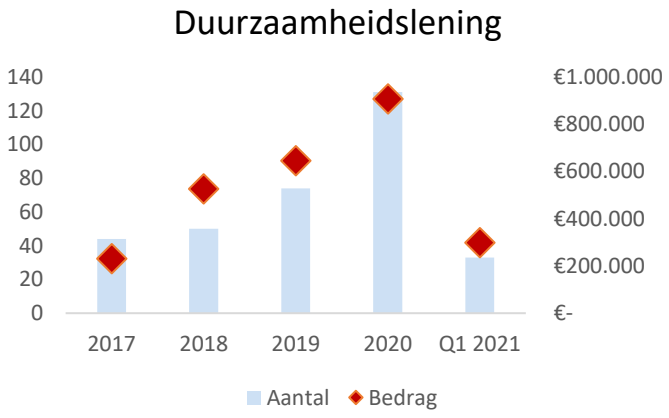
Doelbereik

Woningeigenaren bewust maken van energiebesparing als opmaat om hun woning stapsgewijs verder te verduurzamen. Afgeleide doelen: ▪ Ervoor zorgen dat de Energiebox en Jouwhuisslimmer.nl bekend is bij zo veel mogelijk woningeigenaren in Utrecht. ▪ Ervoor zorgen dat de Energiebox (afspraak maken) en Jouwhuisslimmer.nl (online tool Mijn Huis invullen) door zoveel mogelijk woningeigenaren in Utrecht worden gebruikt.	Dit doel is niet te beoordelen. Er zijn geen definities van ‘energiebesparing’, ‘opmaat’, ‘verduurzaming’ en bovendien zijn het moeilijk meetbare begrippen. De afgeleide doelen zijn wel meetbaar, het is alleen niet duidelijk wanneer het doel bereikt is. De aantallen hangen samen met de voorwaarden van de regeling en de bijbehorende bedragen. Hoewel er een publiekscampagne heeft plaatsgevonden, is het bereik van Jouwhuisslimmer.nl beperkt; in 2020 heeft 3% van de inwoners de website bezocht (10.455 inwoners). Regionaal zijn de cijfers ongeveer hetzelfde, met uitzondering van Woerden, waar de cadeaukaart tot fors meer bezoekers heeft geleid. Met de campagne is geprobeerd om bewoners door te leiden naar de pagina van Mijn Huis en de Energiebox (via Energie-U). Het bereik van de campagne vertaalt zich beperkt in de conversie: na optimalisatie van de website en het anders aanbieden van de cadeaukaart, vraagt 6,5% de cadeaukaart aan. Bij de website van Energie-U vraagt 3,4% de Energiebox aan. Hoe en of woningeigenaren hun klantreis blijven voortzetten, is onbekend. Dit wordt niet gemonitord. Mijn Huis is per 1 juli 2021 uit de lucht.

▪ Ervoor zorgen dat zo veel mogelijk woningeigenaren in Utrecht de eenmaal begonnen klantreis blijven voortzetten door gebruik te blijven maken van de mogelijkheden die Jouw Huis Slimmer aanbiedt en zodoende maatregelen blijven treffen om hun woning verder te verduurzamen.	
2.500 Energieboxen/ gesprekken in 2020	Dit doel is (nog) niet gehaald. Zie Energiebox.
4.000 invullers Mijn Huis in 2020. Deze burgers ontvangen een cadeaukaart	Dit doel is niet gehaald. De cadeaukaart was vanaf november 2020 beschikbaar. Mijn Huis werd nauwelijks ingevuld. De werkwijze is aangepast. Dit heeft niet tot een golf van aanvragen van cadeaukaarten geleid. In juni 2021 is de tussenstand dat er ongeveer 500 kaarten zijn uitgereikt. In oktober is de tussenstand: 3662 aangevraagde kaarten via de website en 150 verstrekt via festivals (totaal 3812). De kaarten zijn niet allemaal verzilverd. Er is €23.398 van de €100.000 uitgegeven. Mijn Huis bestaat per 1 juli 2021 niet meer.
90.000 woningen bereiken in 2020 d.m.v. publiekscampagne	Oktober 2020 t/m januari 2021: 89.461 personen bereikt via sociale media. Dit doel is min of meer behaald.
RREW	
Uitvoering	
Hieronder worden de activiteiten voor woningeigenaren beschreven die vanuit de RREW zijn bekostigd. De activiteiten moeten uiterlijk 31 juli 2022 afgerond zijn.	
Publiekscampagne De campagne blijft doorgaan en wordt verbreed naar andere doelgroepen. Qua onderwerp wordt de campagne meer gericht op ‘energiegedrag’; leefstijl en besparing. Hiertoe komt er een energiebespaartool op Jouwhuisslimmer.nl. Daarnaast wordt in de campagne de koppeling gelegd met de Jouwhuisslimmer webinars.	
Vergoeding warmtefoto’s Als burgers de energiebesparingstool invullen, krijgen zij een vergoeding van € 75,- voor een warmtefoto van hun huis. Hiermee wordt beoogd dat de burgers verder gaan met energie-advies en trajectbegeleiding.	
Meer energie-advies en trajectbegeleiding Door de campagne en andere lopende activiteiten wordt een toename in energie-advies en trajectbegeleiding verwacht.	

Cadeaukaart Voor 1.000 woningeigenaren is een cadeaukaart van € 25,- beschikbaar, voor de aankoop van energiebesparende producten. Om voor de cadeaukaart in aanmerking te komen, moet de energiebesparingstool worden ingevuld.	
Koppeling met webinars In de activiteiten wordt nadrukkelijker een koppeling gelegd met de webinars. In het projectplan is niet nader uitgewerkt hoe dit wordt gedaan.	
Collectieve projecten Dit betreft een vervolg op een pilot uit 2020 waarbij groepen woningeigenaren zijn begeleid om samen te isoleren. De RREW wordt ingezet om twee à drie grootschalige collectieve trajecten te realiseren met 100 tot 200 woningen. Voor het benaderen van bewoners is gekozen voor de methodieken Buurtkracht en Winst-uit-je-Woning. De verwachting is dat ook buurtgerichte collectieven zelf in actie komen, waardoor nog eens 100 tot 200 woningen isolerende maatregelen treffen.	
Waterzijdig inregelen Dit is het inregelen van de centrale verwarmingsinstallatie op de meest optimale manier qua comfort en energiezuinigheid. In de eerste instantie is dit op huurders gericht; maar de verwachting is dat 250 woningeigenaren ‘meeliften’.	
Doelbereik	
Algemene doelen	Voor de RREW zijn geen algemene doelen geformuleerd, zoals wel het geval is bij de RRE.
2.000 burgers vergoeding warmtefoto’s	In uitvoering.
1.000 burgers aanvullend energieadvies	In uitvoering.
150 burgers aanvullend trajectbegeleiding	In uitvoering.
1.000 cadeaukaarten	In uitvoering.
Jouwhuis-slimmer-avonden met 300 bezoekers per avond x 10 avonden	In uitvoering.
2 à 3 collectieve projecten (100-200 woningen isoleren)	In uitvoering.
250 woningen waterzijdig inregelen	In uitvoering.
Gasvrij Thuis	
Uitvoering	
Gasvrij Thuis is bedoeld voor de voorlopers en de vroege meerderheid van de burgers die bereid zijn iets aan hun woning te doen. Er zijn structurele en projectmatige activiteiten. In 2020 kon een groot deel ervan niet doorgaan omdat de woning vanwege de coronamaatregelen tijdelijk is gesloten. Voor 2021 is de programmering daarop aangepast.	
Doelbereik	
Door middel van een voorbeeldwoning bewoners inspireren en stimuleren om hun	Oktober 2018-2019: +/- 1.000 bezoekers 2020: 187 bezoekers

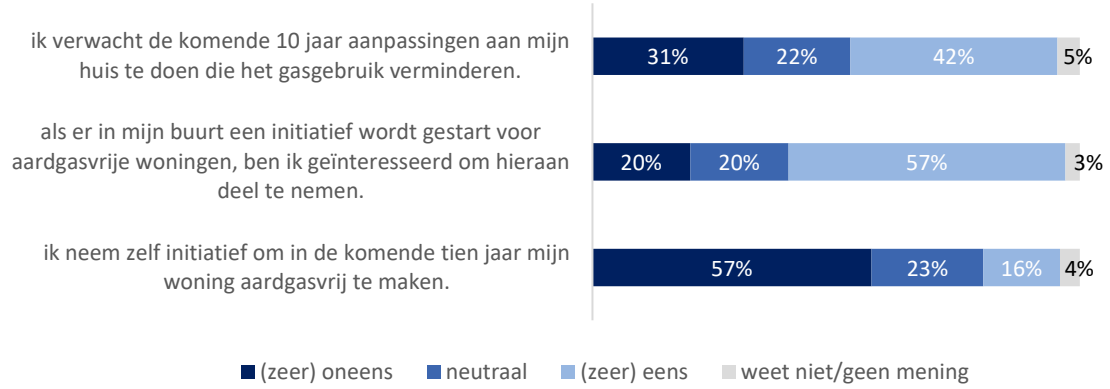
eigen woning in stappen te verduurzamen (aardgasvrij/energiezuinig).	Q1 2021: 153 bezoekers De voorbeeldwoning is er, het inspireren en stimuleren van bewoners is in 2020 beperkt geweest omdat de woning vanwege coronamaatregelen tijdelijk werd gesloten. Wat verder opvalt, is dat ongeveer 40% van de bezoekers uit Overvecht-Noord komt.
Financiële hulp	
Uitvoering	
Regeling Energie-advies aan huis en trajectbegeleiding ▪ Energie-advies aan huis bestaat sinds 2012 en werd in eerste instantie gratis aangeboden in Utrecht-West, gekoppeld aan de voorloper van de Jouwhuisslimmer avonden/webinars. Tegenwoordig wordt energie-advies aan huis door een pool van vier adviesbureaus uitgevoerd en is er een gemeenschappelijke subsidieregeling met trajectbegeleiding per 2020. De adviseurs bezoeken de woning en maken een rapportage waarin op basis van berekeningen een advies wordt gegeven over de verbetermogelijkheden. Bewoners kunnen € 220,- terugvragen voor energie-advies. ▪ Trajectbegeleiding is begeleiding bij onder andere het opstellen van het Duurzaam Meerjarenplan, kiezen van de concrete maatregelen, offerteaanvraag en begeleiding van de realisatie. Hiervoor kunnen bewoners eveneens € 220,- terugvragen. ▪ Vervolgens wordt subsidie verstrekt voor een tegemoetkoming in de kosten van de begeleiding. Hiervoor is € 140,- per stap beschikbaar. De totale beschikbare subsidie per woning is daarmee € 860,-. De subsidies worden alleen gegeven als één van de geadviseerde maatregelen daadwerkelijk is uitgevoerd, binnen twee jaar tijd. De regeling loopt tot en met 31 december 2021.	
Duurzaamheidslening Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) wordt een persoonlijke lening aangeboden tussen € 2.500,- en 25.000,- met een looptijd van tien tot vijftien jaar.	
Collectieve inkoop Per 2021 is de nadere regel ‘Subsidie collectieve aanpak energiemaatregelen’ van kracht. Dit is bedoeld voor collectieven van vijf of meer bestaande particuliere woningen. Er is een bijdrage in de kosten beschikbaar voor trajectbegeleiding (€ 1.400,-), ondersteuning door het energieloket Jouwhuisslimmer (€ 1.850,-), de huur van een ruimte (€ 726,-) en communicatiemateriaal (€ 250,- bij 5-30 deelnemers en € 3.500,- bij meer dan 30 deelnemers). De einddatum van de regeling is 31 december 2022.	
Doelbereik	
Burgers stimuleren door een deel van de kosten te vergoeden voor onafhankelijk energie-advies en/of hulp bij de uitvoering ervan (energie-advies aan huis, trajectbegeleiding, collectieve inkoop).	Voor de doeltreffendheid van de regelingen kijken we naar de cijfers over het gebruik van de regeling in de volgende figuren.

	  In de figuren zijn energie-advies, trajectbegeleiding en energie-advies voor VvE's bij elkaar opgeteld. Het aantal adviezen is stabiel door de jaren heen. Slechts een deel van de bewoners maakt gebruik van de regeling om de kosten terug te vragen. De achterliggende reden is niet onderzocht, maar zou kunnen zijn dat maatregelen niet worden uitgevoerd, mensen vergeten de kosten terug te vragen of dat veel later alsnog doen (zij hebben daarvoor twee jaar de tijd). De uitgekeerde bedragen zijn veel lager dan het subsidieplafond (€ 200.000 per jaar). Het doel is behaald, maar voor een kleine groep woningeigenaren. Collectieve inkoop bestaat sinds januari 2021. Er hebben in Q1 geen collectieven gebruik gemaakt van de regeling.
Duurzaamheidslening om de uitvoering van maatregelen te stimuleren.	 Het aantal duurzaamheidsleningen neemt toe. Dit hangt waarschijnlijk samen met het vervallen van de inkomensgrens waarboven je eerst geen lening kon krijgen (€ 70.000). De gemeente ziet aan de offertes

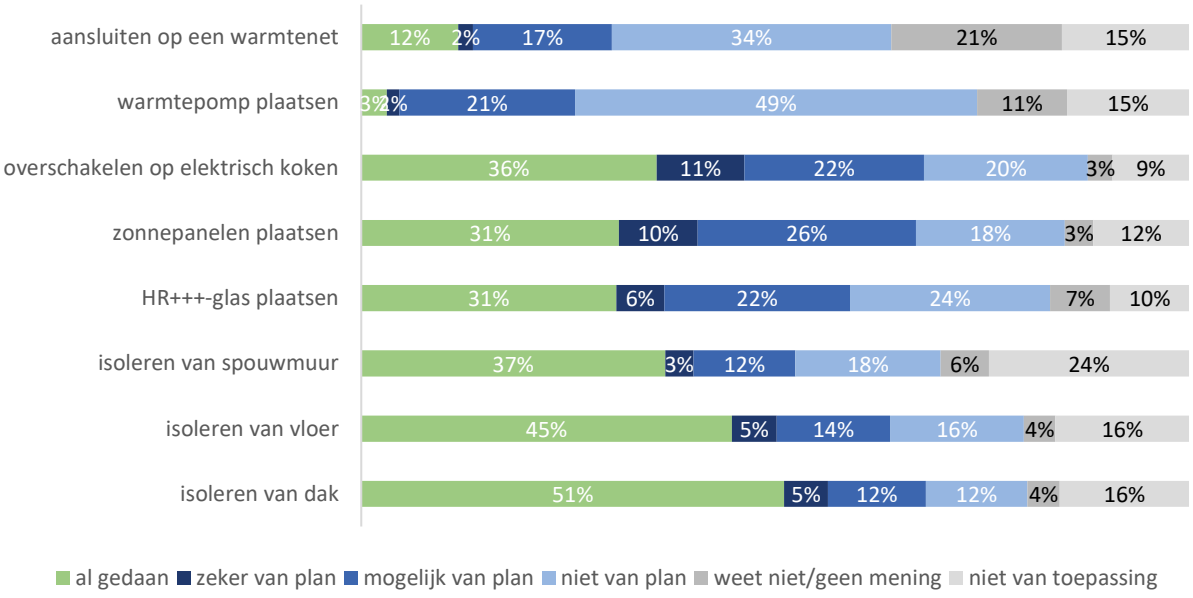
	dat steeds meer mensen de lening gebruiken voor een verbouwing of voor het treffen van meerdere verduurzamingsmaatregelen tegelijk. In het begin gebruikten de mensen de lening vooral voor zonnepanelen. Tegelijkertijd zijn de eisen voor de lening strenger geworden, waardoor meer aanvragen worden afgewezen (38 in 2020).

BIJLAGE 6 UITKOMSTEN BEWONERSPANEL AARDGASVRIJ WONEN

Mening over aardgasvrij wonen



Wat wilt u de komende tien jaar aanpassen in uw woning?



Hoe wordt u het liefst geïnformeerd over het aardgasvrij maken van uw woning?



REKENKAMER UTRECHT

wil bijdragen aan het verbeteren van het gemeentelijke bestuur en het versterken van de controlerende rol van de gemeenteraad.

Dat doet de Rekenkamer via het doen van onafhankelijk onderzoek naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid en bestuur.

Voor de inwoners van de gemeente Utrecht wil de Rekenkamer zichtbaar maken hoe publiek geld wordt besteed en wat er terecht komt van de voornemens van de gemeente.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2389
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	9
Titel	Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)
ID	2559
Behandelend ambtenaar	M.Wissink
Telefoon	14 030
E-mail	m.wissink@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Wisselink	**Datum**	26 november 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	4488442/20211103/MW
E-mail	m.wisselink@utrecht.nl	**Onderwerp**	Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

Utrecht wil een duurzame stad zijn en werkt aan schone energie. Daar werken we op drie manieren aan. We helpen inwoners en ondernemers om woningen en gebouwen te isoleren en energie te besparen. We gaan alle energie duurzaam opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen, windmolens en energie uit de bodem. En we stappen buurt voor buurt over op duurzame manieren van koken en verwarmen. Deze brief gaat over de evaluatie van de verduurzaming van kluswoningen in Kanaleneiland en de stand van zaken rond de Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)

Kluswoningen Kanaleneiland
In de periode 2014 – 2021 zijn negen kluswoningen in de wijk Kanaleneiland verduurzaamd naar nul-op-de-meter (NOM) en één woning naar NOM-ready. U bent hierover regelmatig geïnformeerd, onder andere middels de beantwoording van de raadsvragen (SV nr 2019/177 en SV 2020/69 in 2020) en in de raadsbrief ‘Kluswoningen Kanaleneiland’ van 11 september 2019. We hebben u toen ook een evaluatie toegezegd, om lessen uit deze renovatie te kunnen trekken (toezegging 21/T24). Die evaluatie is inmiddels afgerond. In deze brief informeren wij u over die evaluatie, uitgevoerd door onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau Ecorys in opdracht van de gemeente Utrecht en provincie Utrecht.

Uitkomsten evaluatie Ecorys
Het rapport van Ecorys (zie bijlage) komt n.a.v. de pilot Kluswoningen tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

1. Het Nul-Op-de-Meterconcept bij grondgebonden woningen voldoet niet aan de verwachtingen en blijkt in de praktijk niet of zeer lastig uitvoerbaar. Tevens wordt geconstateerd dat de integrale aanpak de uitvoering sterk heeft gecompliceerd. De woningen zijn zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gestript en werden vervolgens in totaliteit opnieuw opgebouwd, waarbij ook nog ruimte voor maatwerk voor iedere bewoner werd geboden. Een aanpak die niet gericht is op integraliteit, maar op enkele verduurzamingsmaatregelen, had de uitvoering aanzienlijk makkelijker gemaakt.

2. De bouwsector is in belangrijke mate ingericht op seriebouw en daar was hier geen sprake van. Het was geen project met één aanspreekpunt en een uniform pakket van voorwaarden en eisen.
3. De ervaring hier, maar ook elders in het land, laat zien dat collectief particulier opdrachtgeverschap veel haken en ogen kent. Wensen en meningen van individuele bewoners lopen in praktijk en in de tijd uiteen, waardoor kosten en doorlooptijden toenemen.
4. Er wordt geconstateerd dat vooraf een goede risicoanalyse had moeten worden gemaakt met eventuele mitigerende maatregelen bij tegenvallers en dat hier ook naar moet worden gehandeld. Behalve de aanwezige wil om een concept als NOM tot een succes te maken, moeten ook de randvoorwaarden goed geregeld zijn. In dit geval gaat het ook om de beoordeling van een propositie (zoals die van Alliantie+) op het terrein van seriematige renovaties.

Vervolg
We delen de conclusie van het rapport dat de aanpak van de kluswoningen gaandeweg is uitgegroeid tot een uiterst complex project. We delen ook de constateringen dat een aantal aspecten sterk hebben bijgedragen aan de tegenvallende resultaten: de integrale aanpak, het feit dat er niet één maar tien opdrachtgevers waren, dat het NOM-concept (qua kosten, tijd en ambitie) niet werkbaar bleek en dat, ook al was het een particulier traject, gemeente en provincie zorgvuldiger hadden moeten blijven meekijken bij het bepalen van de randvoorwaarden. We zijn daarom blij dat het desondanks, mede dankzij een gerichte inspanning van de bewoners aan het eind (zowel financieel als qua onderlinge afstemming) uiteindelijk toch gelukt is om de woningen naar NOM-niveau te renoveren. Inmiddels is tijdens een inspectie door een Energieadviesbureau ook vastgesteld dat de woningen inderdaad naar NOM zijn gerenoveerd.
Dit project is uiteindelijk zeer leerzaam gebleken. De complexiteit en zwakke kanten van het concept zijn, zowel door de provincie als de gemeente, al snel in het traject onderkend. Nul op de meter maakt ook al enige jaren geen deel meer uit van de ambities en doelstellingen van beider programma's, gericht op de energietransitie bij bestaande woningen. Dit project zal enig in zijn soort blijven: er zijn sinds de start in 2015 geen soortgelijke particuliere projecten meer gestart.

De evaluatie biedt helaas geen kant en klaar antwoord op de vraag hoe we dán een integrale opschaling van de verduurzaming van woningen realiseren. In het Klimaatakkoord is door alle partijen bevestigd dat opschaling en kostenreductie op dit terrein zeer wenselijk is. Het is de vraag of we het ons kunnen permitteren niet verder te zoeken naar een integraal en collectief aanbod. De focus van de aanpak in de gemeente Utrecht is inmiddels verschoven naar gebruik maken van natuurlijke momenten (verduurzaming gekoppeld aan onderhoud of verbouwing), waarbij we uitgaan van stapsgewijs steeds één of meer maatregelen. Dat moet leiden tot een behapbare aanpak op blok- of straatniveau, met vaker een groepsgewijze begeleiding van bewoners. Voor een verdere uitwerking van die aanpak, verwijzen we naar Actieplan Besparen, dat is aangekondigd voor het eerste kwartaal van 2022. De provincie Utrecht blijft gemeenten ondersteunen bij het organiseren, stimuleren en uitrollen van collectieve energiebesparende maatregelen door VvE's en bewonersinitiatieven. Dit kunnen ook innovatieve aanpakken zijn, die het uitvoeren of financieren van een renovatie vergemakkelijken en die aansluiten bij de behoefte van woningeigenaren en bewoners.

Met de geleerde lessen in het achterhoofd zullen Gemeente Utrecht en Provincie Utrecht steeds opnieuw kritisch moeten bepalen of experimentele projecten een zinvolle bijdrage kunnen leveren. En als dat zo is, een manier te vinden om te bepalen of de belangen en wensen van de inwoners voldoende zijn geborgd.

Stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)

In de raadsbrief ‘Evaluatie kredietverstrekking Stichting Energietransitie Utrecht aan Alliantie+’ d.d. 30 november 2020 informeerden we u over SETU en gaven we aan dat we u op de hoogte zouden houden van de voortgang van het fonds. Inmiddels is bekend dat na een periode van acht jaar het bestuur afscheid heeft genomen van de fondsmanager. Een interim fondsmanager neemt zijn taken voorlopig waar. In overleg met het bestuur van SETU vervroegen we de voor 2023 geplande evaluatie, zodat we de uitkomsten en aanbevelingen kunnen gebruiken om het fonds passender in te richten. Zowel provincie als gemeente zijn kritisch op de manier waarop SETU nu functioneert. Daarom maakt een organisatiedoorlichting onderdeel uit van de afgesproken vervoegde evaluatie: is de organisatie van SETU voldoende stevig ingericht en toegerust op het managen van eventuele risico’s? De afspraak om vervroegd te evalueren betekent ook dat het fonds de komende periode vooral standaard aanvragen in behandeling neemt (tot EUR 50.000). Maatwerk aanvragen worden (tijdelijk) niet meer actief geacquireerd en alleen in behandeling genomen als het relatief eenduidige aanvragen zijn. Zodra de evaluatie is afgerond, naar verwachting in het voorjaar van 2022, informeren we u over de uitkomsten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Evaluatie Kluswoningen Kanaleneiland Utrecht

Eindrapport

Rotterdam, 1 oktober 2021



Evaluatie Kluswoningen Kanaleneiland

Eindrapport

Michel Briene
Jonas Kolenberg
Elvira Meurs

Rotterdam, 1 oktober 2021

ECORYS

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 8
1.1 Aanleiding 8
1.2 Vraagstelling en methodiek 8
1.3 Leeswijzer 9

2 Procesbeschrijving 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Historie en planvorming 11
2.2.1 Ideeënfase Kluswoningen in Kanaleneiland 11
2.2.2 Toevoeging Nul op de Meter concept 12
2.2.3 Aankoop kluswoningen en zoektocht naar juiste aannemer 12
2.2.4 Vertragingen en liquiditeitsproblemen 13
2.2.5 Nieuwe problemen en faillissement Alliantie+ 13
2.3 Financiering 14
2.4 Pilotproject in breder perspectief 14
2.4.1 Wijk en omgeving 14
2.4.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap 15
2.4.3 Verduurzamen naar nul-op-de-meter (NOM) 16

3 Totstandkoming, ambitie en uitvoering 17
3.1 Inleiding 17
3.2 Totstandkoming project en ambitieniveau 17
3.3 Uitvoeringsaspecten 18
3.4 Taken en verantwoordelijkheden in de praktijk 20
3.5 Financiën 21

4 Leereffecten 23
4.1 Inleiding 23
4.2 Mate van integraliteit 23
4.3 Professionalisering en kennisniveau 23
4.4 Eigenaarschap 24
4.5 Planningstermijn en tijdshorizon 25
4.6 Beeldvorming en verwachtingspatroon 25
4.7 Eindoordeel 26

5 Conclusies en aanbevelingen 27

Geraadpleegde bronnen 29

Samenvatting

1 Aanleiding en doel

Start pilot project kluswoningen Kanaleneiland

In 2014 is bij de gemeente Utrecht het idee ontstaan om in het kader van de revitalisatie van de Utrechtse wijk Kanaleneiland een pilotproject te starten waarbij particulieren verantwoordelijk worden voor het aankopen en opknappen van woningen. Voor het project heeft de gemeente Utrecht een tiental grondgebonden woningen van woningcorporatie Mitros overgenomen. Deze woningen stonden initieel op de agenda om gesloopt te worden. Vervolgens is de gemeente op zoek gegaan naar enthousiaste particulieren die de kluswoningen onder handen wilden nemen. Uiteindelijk zijn een tiental particulieren gevonden die de kluswoningen wilden kopen.

Gedurende de startfase van het project is tevens het idee ontstaan om in te zetten op grootschalige verduurzaming van de kluswoningen naar nul-op-de-meter (NOM), waarvoor de gemeente Utrecht subsidiegelden beschikbaar stelde. In de periode 2015-2017 is hiervoor een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) als samenwerkingsvorm gebruikt. In eerste instantie leek het niet te lukken om een geschikte aanbieder te vinden, waarna met begeleiding van het (door de provincie betaalde) adviesbureau Bergenbos namens de bewoners is gezocht naar een geschikte aannemer. Door de lange aanloopperiode werd pas in mei 2017 gestart met de daadwerkelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden. In eerste instantie werd voortvarend gestart met de bouw, maar uiteindelijk volgde een moeizame uitvoeringsperiode die met grote vertraging pas dit jaar zal resulteren in afgebouwde kluswoningen.

Evaluatie proces gericht op leereffecten

Naar aanleiding van raadsvragen in het vierde kwartaal van 2019 over de totstandkoming, voortgang en het procesverloop en daarop volgende antwoorden, is aan de raad van de gemeente Utrecht en provinciale staten van de provincie Utrecht toegezegd om het gehele proces te evalueren. Daarbij is gevraagd om:

a) het proces rondom het project kluswoningen Kanaleneiland van de afgelopen jaren in kaart te brengen, en
b) te kijken naar de lessen die kunnen worden geleerd van dit project voor de gemeente Utrecht en provincie Utrecht over dergelijke pilotprojecten als ook in breder perspectief in de richting van de energietransitie in de woningbouw.

De evaluatie is uitgevoerd op basis van de beschikbare documenten en een aantal interviews met de betrokkenen. Wat buiten de evaluatie valt is de kredietverstrekking vanuit SETU/EFU. Laatstgenoemde evaluatie is al in een eerder stadium uitgevoerd (zie Zanders 2020).

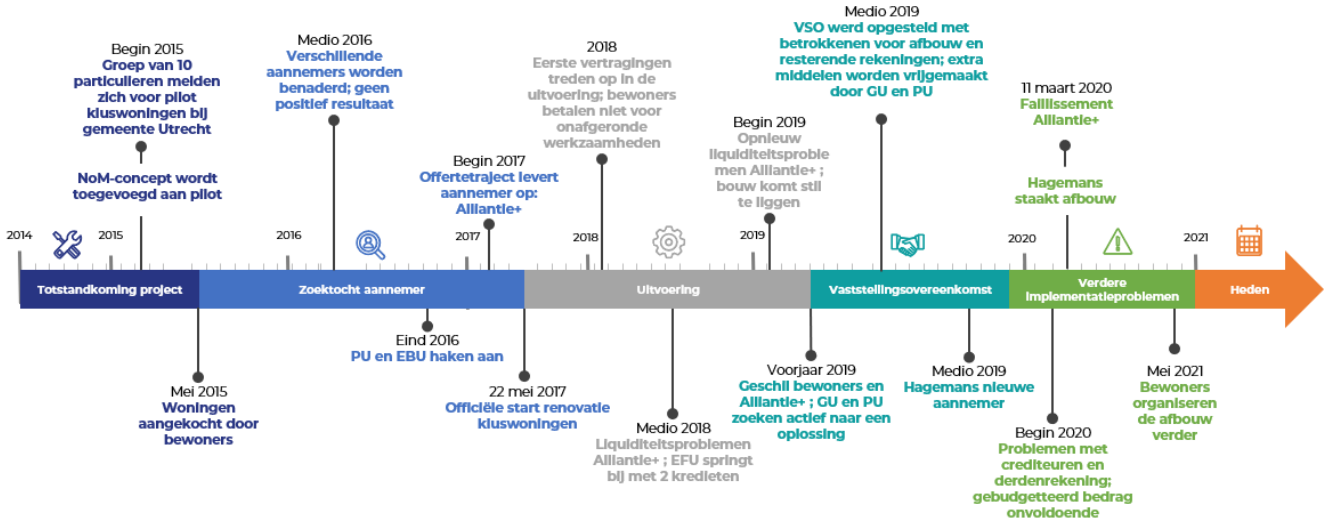
2 Procesbeschrijving, ambitie en uitvoering

In de totstandkoming en voortgang van het voorliggende project zijn een aantal fasen te herkennen en een aantal belangrijke gebeurtenissen die zorgden voor belangrijke kantelpunten in het proces. In figuur 1 is dit proces gevisualiseerd in de vorm van een tijdslijn die in 2014 start met de fase van totstandkoming en eindigt met de oplevering van de kluswoningen in het heden.

In de hoofdstuk 2 wordt deze tijdslijn uitgebreid beschreven en verder uitgediept in hoofdstuk 3. De belangrijkste gebeurtenissen zijn:

- De keuze in de fase van totstandkoming om naast *collectief opdrachtgeverschap (CPO)* het project te combineren met de toepassing van een *nul-op-de-meter (NOM) concept*. De complexiteit van het project is hierdoor al in de beginfase sterk toegenomen.
- De *moeizame zoektocht naar een geschikte aannemer* (mede vanwege de geoffreerde bedragen die hoger bleken dan aanvankelijk gedacht) die begin 2017 resulteerde in een opdracht voor Alliantie+. Dit nieuwe bedrijf was onder de vleugels van de Bouwhulpgroep speciaal opgericht om het ontwikkelde concept voor verduurzaming verder uit te rollen. Voor de coördinatie huurde Alliantie+ een aannemer in. Zowel bewoners als begeleiding en overheid waren enthousiast over het concept en de propositie van Alliantie+ die bestond uit componenten die snel geleverd en geplaatst konden worden, met de bedoeling om kosteneffectief te kunnen renoveren.
- Ontstaan van *liquiditeitsproblemen bij Alliantie+* medio 2018 waarna Energiefonds Utrecht (EFU), bijspringt met het beschikbaar stellen van een tweetal overbruggingskredieten.
- Het *ontstaan van nieuwe liquiditeitsproblemen bij Alliantie+* en een geschil met de bewoners in het voorjaar van 2019 waarna de gemeente en provincie Utrecht actief zoeken naar een oplossing. Dit resulteert uiteindelijk in een Vaststellingsovereenkomst en het ter beschikking stellen van een extra subsidie om het project alsnog af te ronden op basis van een kosteninschatting door Alliantie+.
- Het staken van de afbouwwerkzaamheden door de nieuw aangesteld aannemer (Hagemans) nadat *Alliantie+* niet meer aan de betalingsverplichtingen kon voldoen en in maart 2020 *failliet* wordt verklaard.
- Besluit van de gemeente en provincie om niet opnieuw financieel bij te springen en de uiteindelijke *organisatie van de verdere afbouw door de bewoners zelf* vanaf mei 2021 waarna het project na 7 jaar kan worden afgerond.

Figuur 1 Tijdslijn van de gebeurtenissen rondom de kluswoningen



3 Leereffecten

Mate van integraliteit

Het project kluswoningen is vanaf het begin aangevlogen als één integraal project. De woningen zijn zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gestript om vervolgens in totaliteit opnieuw te worden opgebouwd. Voordeel hiervan is dat er een aaneengesloten periode gewerkt wordt aan het pand, idealiter door dezelfde aannemer. Nadeel hiervan is dat er veel tegelijkertijd moet gebeuren, dat eigenaren langdurig overlast ervaren en dat er veel afstemming over ‘kleine’ randzaken plaats

moet vinden met de uitvoerende partij en de bewoners. Bij de kluswoningen is door deze integrale benadering én het wegvallen van de ingehuurde aannemer (waarop Alliantie+ diens rol overnam) het overzicht zoek geraakt over de nog aan te besteden en al aanbestede (en nog niet altijd betaalde) klussen. Vanuit de gesprekken werd duidelijk dat het behapbaar houden van projecten als een leereffect gezien kan worden. Een uitvoerder (eventueel met een controle vanuit bewoners en overheid) moet een goed overzicht behouden over de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende financiën.

Professionalisering en kennisniveau

In de tijdsgeest van de periode van totstandkoming was het project ambitieus, zowel op het gebied van het opdrachtgeverschap, als op het gebied van de energieprestaties. Tegelijkertijd was er ook optimisme en leek het project zeker op het gebied van energieprestaties haalbaar. De resultaten van de pilot hebben laten zien dat dit niet het geval was en met (veel) hoger dan begrote kosten en inspanningen gepaard is gegaan. Een van de knelpunten in het voorliggende project speelde was dat Alliantie+ een innovatieve startup was met een voor velen aansprekend verduurzamings-concept, maar die nog geen track record in de markt had opgebouwd (zeker niet met betrekking tot het aannemerschap), nog niet kon beschikken over eerder opgebouwde financiële reserves en mede daardoor ook onvoldoende grip had op de keten van onderaannemers en toeleveranciers.

Eigenaarschap

De woningen zijn van de gemeente aangekocht door de eigenaren. Hiermee is het eigendom van de woningen vanzelfsprekend bij de eigenaren terecht gekomen. De eigenaren zijn met subsidie van de gemeente begonnen aan de realisatie van NOM-woningen. Aan deze subsidieverstrekking zaten eisen omtrent afbouw en verkoop van de woningen. Daarnaast heeft de gemeente een procesbegeleider aangesteld om de doelen ook haalbaar te laten zijn en de eigenaren te ondersteunen in het proces. Deze rol is later door de provincie Utrecht overgenomen, toen geen goede aanbieder gevonden kon worden.

Toen het proces aan het einde van de bouw vast dreigde te lopen hebben gemeente en provincie vanuit de verantwoordelijkheid van een proces dat men zelf is begonnen er alles aan gedaan om de bewoners te ondersteunen en deze niet in de kou te laten staan. Deze ondersteuning was feitelijk niet de verantwoordelijkheid van de overheid, maar hieruit is wellicht een valse verwachting bij de bewoners ontstaan. Toen de gemeente en provincie een tweede kapitaalinjectie aan Alliantie+ weigerde, werd zij hier dan ook eigenlijk ten onrechte op aangekeken. Bij het meer op afstand plaatsen van dergelijke projecten kan in de toekomst ook een meer zakelijke instelling worden gehanteerd.

Planningstermijn, tijdshorizon

De integraliteit van het project en de complexiteit van de innovatieve concepten hebben voor veel vertraging in het bouwproces gezorgd. Daarbij kwam onvoldoende kennis en kunde van de start-up in het aannemersveld, onvoldoende kennis van projecten met CPO structuur en onvoldoende vertrouwen bij de onderaannemers voor levering zonder betaling. De combinatie van deze factoren zorgden ervoor dat de kosten opliepen en de planning steeds opnieuw niet gehaald werd. Hierdoor duurde het project ook veel langer dan voorzien.

In die tijd werd de groep eigenaren bovendien heterogener. Eisen en wensen begonnen uiteen te lopen, net als de financiële positie van de verschillende eigenaren. Hierdoor werd de afbouw van het project steeds moeizamer. Het vooraf vastleggen van gezamenlijke wensen en eisen in een formele CPO structuur had dit kunnen voorkomen. Het integraal aanpakken van woonblokken zoals in Kanaleneiland kan met CPO in een dusdanig lange periode eigenlijk niet goed verlopen. De

integraliteit en lange doorlooptijd zorgen voor veel meer complexiteit en daarmee verband houdende projectrisico's.

Beeldvorming en verwachtingspatroon

Het project kluswoningen is enthousiast en met veel ambities begonnen, maar uiteindelijk heeft de tijd de projectdoelen ingehaald. Vanaf het moment dat er financiële problemen ontstonden was ook al duidelijk dat de kosten voor NOM bij bestaande bouw hoger zouden uitvallen. Het was hiermee onvermijdelijk dat extra kosten gemaakt zouden moeten worden. Om dit in de toekomst te voorkomen, zullen er waarborgen moeten worden ingebouwd. Er zal voortgang gemonitord moeten worden, maar ook samen afgesproken moeten worden wanneer iets daadwerkelijk mislukt is. Ook moeten er afspraken gemaakt worden op terugvalopties, zoals een terugkoopregeling. Dit te meer omdat vanaf het begin duidelijk was dat het een pilotproject was.

4 Conclusies en aanbevelingen

Renovatie naar NOM: Biedt deze casus input voor de vraag of / hoe een "blok voor blok aanpak" in deze fase de manier is om de energietransitie voor bestaande bouw vorm te geven?

Op het moment dat de pilot kluswoningen van start gegaan is, was er nog weinig ervaring met het naar nul-op-de-meter brengen van de bestaande woningvoorraad. Gelet op de ambitie van de provincie Utrecht om 50.000 woningen te verduurzamen en de geringe praktijkervaringen op dat moment, was de keuze voor de uitvoering van een pilotproject bij bestaande grondgebonden woningen logisch. In dit project Kluswoningen is het NOM-concept door verschillende redenen een lastig uitvoerbaar concept gebleken en mede hierdoor zijn de vooraf ingeschatte kosten veel te laag gebleken. Tegelijkertijd heeft de integrale aanpak van het pilotproject (met uitvoering van maatregelen zowel binnen als buiten) ook voor veel extra complicaties gezorgd. Tien bewoners moesten het met elkaar eens worden op een complexe opgave terwijl zij niet goed georganiseerd waren. Met de kennis vanuit dit pilot project concluderen wij dat de combinatie van particulier opdrachtgeverschap en de toepassing van het NOM-concept bij bestaande grondgebonden woningen leidt tot een aanzienlijk complex traject en daardoor relatief kostbaar uitvoeringstraject. Naar de toekomst toe kunnen kosten voor het NOM-concept naar alle waarschijnlijkheid worden verlaagd door verdere innovaties. In combinatie met de inhuur van gespecialiseerde bedrijven zal opschaling bovendien steeds makkelijker worden (zeker bij uniforme wijken).

Aanbieders: Zijn bouwers, installateurs en aannemers (qua beschikbaarheid en afstemming in de keten) momenteel in staat om de duurzaamheidsambities vorm te geven en op te schalen? Hoe is dat in voorliggend project verlopen? En is dat representatief voor andere soortgelijke projecten in het land? En als het niet toereikend is: Wat is daar extra voor nodig?

Het pilotproject kluswoningen heeft zichtbaar gemaakt dat een integrale aanpak waarbij een bestaande woning wordt gerenoveerd en wordt gecombineerd met maatregelen gericht op verduurzaming, leidt tot een hoge mate van complexiteit. Daarbij komt dat er eigenlijk geen sprake was van één project met een aanspreekpunt en een uniform pakket van voorwaarden en eisen, maar in de praktijk eigenlijk sprake was van tien afzonderlijke (deel) projecten. Dit maakt opschaling lastig omdat maatwerk moet worden geleverd. Dit sluit niet goed aan bij een sector die in belangrijke mate is ingericht op seriebouw. De keuze om niet in te zetten op integraliteit, maar op uitvoering van een bepaalde maatregel (bijvoorbeeld dak- op spouwmuurisolatie) sluit beter aan bij de traditie in Nederland van seriematige bouw. Bijkomend voordeel voor de bewoners is het feit dat verduurzaming in dat geval ook gefaseerd kan worden aangepakt en de kosten daardoor in de tijd kunnen worden gespreid.

Particulier Opdrachtgeverschap (en ondersteuning daarvan): hoe functioneert dat, biedt het een basis voor gezamenlijke verduurzaming? Wat kunnen we leren van de (rechts)positie en het zeggenschap van bewoners in een collectief opgezet project?
De keuze voor het renoveren van de woningen in Kanaleneiland is gemaakt in een tijd waarin particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk aan populariteit had gewonnen. De ervaringen met het pilotproject kluswoningen en met CPO projecten elders laten echter zien dat particulier opdrachtgeverschap een ingewikkeld proces is met veel haken en ogen. Wat particulier opdrachtgeverschap vooral ingewikkeld maakt is het feit dat een groep individuen gezamenlijk tot besluiten moet komen en bovendien sprake is van verschillende wensen en eisen waardoor maatwerk veelal noodzakelijk is. Vanwege de lange doorlooptijd veranderden deze wensen en eisen in het onderhavige project bovendien in de tijd. Dit leidt voor een uitvoerende partij tot meer overleg en afstemming waarmee op voorhand vanwege gebrek aan ervaring wellicht onvoldoende rekening is gehouden. Om hier bij toekomstige projecten beter mee om te gaan is het wenselijk om tijdens de uitvoering een strakkere regie te voeren, en als projecteigenaren al op voorhand te komen tot een gezamenlijk en uniform plan dat op voorhand ook formeel wordt vastgelegd. Vraag is dan of dit überhaupt mogelijk is bij een collectief opdrachtgeverschap. Uiteraard is het nog makkelijker om te kiezen voor een aanpak onder regie van een professionele partij waarbij potentiële bewoners pas in beeld komen op het moment dat de plannen zijn uitgekristalliseerd. Deze conclusie is in lijn met de uitkomsten van de “Marktmonitor nul-op-de-meter” [1] die laat zien dat nul-op-de-meter bij renovatie door particulieren, maar zeer sporadisch voorkomt en vooral binnen de sociale huursector wordt toegepast (zie ook paragraaf 2.4.3.).

PU/GU/ROM/EBU en SETU/EFU: biedt deze casus lessen over de rollen en verantwoordelijkheden van deze actoren in het naar de markt brengen van innovaties voor maatschappelijk relevante vraagstukken zoals de energietransitie?
In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid stilgestaan bij de lessen over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende actoren die van overheidswege of daaraan gerelateerde instanties bij de voorbereiding en uitvoering van het pilotproject betrokken waren. Een belangrijke les die uit het pilotproject kluswoningen kan worden getrokken is dat, ondanks de politieke wil om er een succes van te maken, het belangrijk blijft om de randvoorden voor een succesvol project in de praktijk goed te borgen. In dit geval gaat het om de toepasbaarheid van het NOM-concept, maar ook om de beoordeling van een propositie zoals die van Alliantie+ op het terrein van seriematige renovaties. Er moet vooraf een goede risico analyse worden gemaakt, nagedacht worden over eventuele mitigerende maatregelen en hier ook naar worden gehandeld.

5 Tenslotte

Al met al verdient het voorliggende pilotproject in de gekozen vorm geen navolging. De kosten zijn veel hoger opgelopen dan aanvankelijk begroot en er is veel vertraging opgelopen. Dit neemt niet weg dat er ook veel lering uit het project kan worden getrokken en dat is een belangrijk meerwaarde waarmee bij nieuwe verduurzamingsprojecten voordeel kan worden opgedaan.

[1] Vereniging Stroomversnelling (april 2020)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Start pilot project kluswoningen Kanaleneiland

In de wijk Kanaleneiland in Utrecht is in 2014 een pilot-project gestart waarin tien panden als kluswoning door de gemeente Utrecht voor een aangepaste prijs zijn aangeboden aan particulieren. Gedurende de startfase van het project is tevens het idee ontstaan om in te zetten op grootschalige verduurzaming van de kluswoningen naar nul-op-de-meter (NOM), waarvoor de gemeente Utrecht subsidiegelden beschikbaar stelde. In de periode 2015-2017 is hiervoor een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) als samenwerkingsvorm gebruikt .

Project kende moeizame uitvoeringsperiode

Door de lange aanloopperiode en de tijd die nodig was om een geschikte uitvoerende partij te vinden, werd pas in mei 2017 gestart met de daadwerkelijk uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Wat volgde was een moeizame uitvoeringsperiode met steeds verder oplopende kosten, aanhoudende discussies en onderhandelingen tussen bewoners, leveranciers en (onder)aannemers over de uitvoering van de werkzaamheden en daarmee verband houdende betalingen en oplopende vertragingen. Mede vanwege het actief zoeken naar een oplossing door de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht en volharding van de bewoners, konden de noodzakelijke en nog openstaande werkzaamheden aan de kluswoningen alsnog tot uitvoering worden gebracht. Inmiddels zijn de kluswoningen nagenoeg afgebouwd (zie ook foto's met de huidige stand van zaken verderop) en komt het pilotproject na circa zeven jaar ten einde.

Evaluatie proces gericht op leereffecten

Naar aanleiding van raadsvragen in het vierde kwartaal van 2019 over de totstandkoming, voortgang en het procesverloop en daarop volgende antwoorden, is aan de raad van de gemeente Utrecht en provinciale staten van de provincie Utrecht toegezegd om het gehele proces te evalueren. Daarbij is gevraagd om niet alleen het proces rondom het project kluswoningen Kanaleneiland van de afgelopen jaren in kaart te brengen, maar ook te kijken naar de lessen die kunnen worden geleerd van dit project voor de gemeente Utrecht en provincie Utrecht ten aanzien van dergelijke pilotprojecten als ook in breder perspectief in de richting van de energietransitie in de woningbouw.

1.2 Vraagstelling en methodiek

Onderzoeksvragen

In de offerte aanvraag is nader ingegaan op de opzet van de evaluatie. Het hoofddoel van de evaluatie (*het bieden van inzicht in de lessen die deze casus biedt, gericht op de rollen, verantwoordelijkheden, aanpak en efficiënte bijdrage van de actoren, aan innovatieprocessen die zo'n grote (landelijke) schaal hebben)* is daarbij uitgewerkt in een aantal deelaspecten en vragen.

In navolgend overzicht zijn deze deelaspecten en vragen kort samengevat en vertaald in de vorm van concrete onderzoeksvragen. Wat buiten de evaluatie valt is de kredietverstrekking vanuit SETU/EFU. Genoemde evaluatie is al in een eerder stadium uitgevoerd (zie Zanders 2020).

Tabel 1.1 Deelaspecten en onderzoeksvragen

Procesbeschrijving
1. Geef een beschrijving van het *projectverloop* aan de hand van de verschillende te onderscheiden fasen (2015-2017, 2017-2019, 2019-2020 en 2020-2021)
2. Geef een beschrijving van de *partijen* en hun rol/ aandeel in het projectverloop (Bewoners, Alliantie+/ Bouwhulpgroep, Procesbegeleiders/ leiders GU/PU, PU beleid, GU beleid, EbU en EFU/SETU)
3. Geef een overzicht van de verschillende *formele afspraken, subsidies en overeenkomsten* (opdrachtverstrekking bewoners aan Alliantie+, subsidies PU/ GU en kredietverstrekking SETU/ EFU)
Leereffecten
4. *Renovatie naar NOM*: Biedt deze casus input voor de vraag of / hoe een “blok voor blok aanpak” in deze fase de manier is om de energietransitie voor bestaande bouw vorm te geven?
5. *Aanbieders*: Zijn bouwers, installateurs en aannemers (qua beschikbaarheid en afstemming in de keten) momenteel in staat om de duurzaamheidsambities vorm te geven en op te schalen? Hoe is dat in voorliggend project verlopen? En is dat representatief voor andere soortgelijke projecten in het land? En als het niet toereikend is: Wat is daar extra voor nodig?
6. *Particulier Opdrachtgeverschap* (en ondersteuning daarvan): hoe functioneert dat, biedt het een basis voor gezamenlijke verduurzaming? Wat kunnen we leren van de (rechts)positie en het zeggenschap van bewoners in een collectief opgezet project?
7. *PU/GU/ROM/EBU en SETU/EFU*: biedt deze casus lessen over de rollen en verantwoordelijkheden van deze actoren in het naar de markt brengen van innovaties voor maatschappelijk relevante vraagstukken zoals de energietransitie?

Methoden voor de informatieverzameling

De genoemde onderzoeksvragen hebben verschillende invalshoeken. Daarom zijn meerdere methoden van informatieverzameling ingezet.

a) **Deskresearch**: startpunt van de analyse is het verzamelen van relevante informatie die her en der al beschikbaar is. Hierdoor ontstond een eerste beeld voor de beschrijving van de voorbereiding, uitvoering en realisatie van het pilotproject. Voorbeelden hiervan zijn onder andere aan stukken zoals opdrachten, subsidiebeschikkingen, raads- en staten-brieven over de voortgang van het pilotproject Kluswoningen, opdrachtverstrekking door bewoners aan Alliantie+, etc..

b) **Interviews**

Het beeld dat volgt uit de deskresearch is vervolgens verder ingevuld en gekleurd op basis van interviews met de belangrijkste stakeholders. In de bijlage is een lijst opgenomen met geïnterviewde personen en instanties. Om moverende redenen wilde Alliantie+ tijdens de onderzoeksperiode geen medewerking verlenen aan de totstandkoming van de evaluatie.

1.3 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt nader ingegaan op het doorlopen projectverloop aan de hand van de verschillende te onderscheiden stadia, een aantal relevant geachte omgevingsfactoren en de meer generieke doelstellingen en ervaringen met particulier opdrachtgeverschap en nul-op-de-meter.

Hoofdstuk 3 gaat nader in op de rollen en verantwoordelijkheden van de betreffende stakeholders in het traject. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de financiële aspecten en wie wanneer bepaalde middelen heeft ingezet. Daarnaast worden formele afspraken en besluitvorming (en bijbehorende processen) geëvalueerd als ook een blik geworpen op de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende stakeholders. Tot slot wordt het procesverloop beoordeeld.

In **hoofdstuk 4** worden de belangrijkste leereffecten van de uitgevoerde evaluatie op een rij gezet.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de belangrijkste conclusies aan de hand van antwoorden op de gestelde onderzoeksvragen en worden aanbevelingen geformuleerd.

Figuur 1.1 Huidige situatie (11 april 2021) Kluswoningen Kanaleneiland





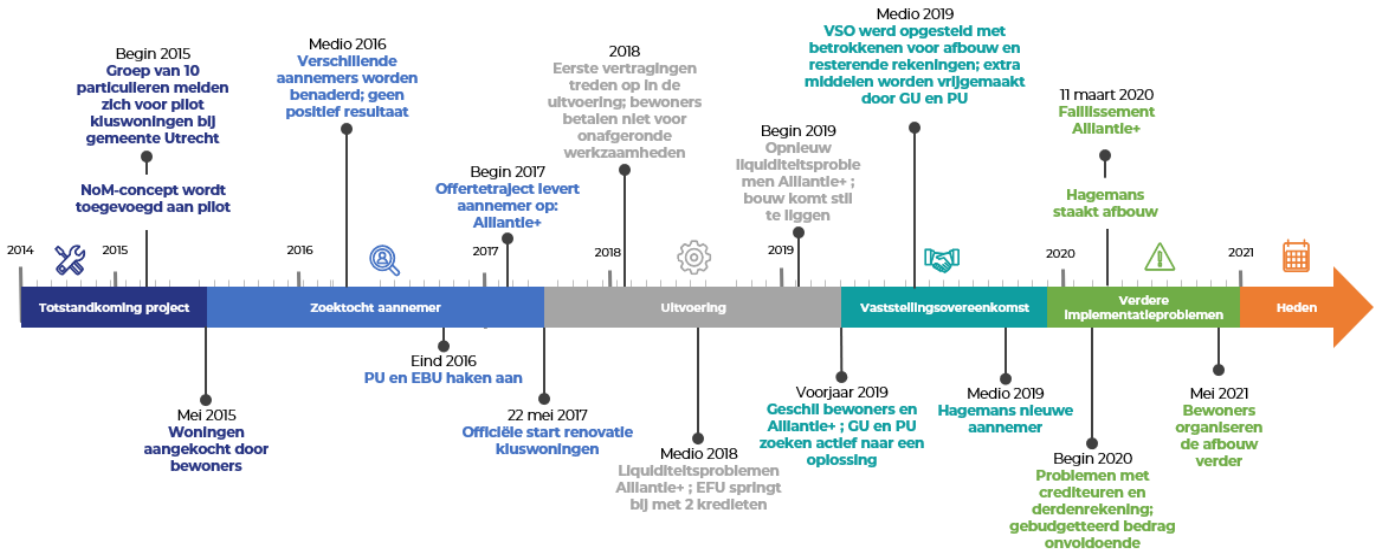


2 Procesbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces beschreven dat in het (pilot)project is doorlopen. Dit gebeurt aan de hand van een reconstructie van het verloop van het project sinds 2014. Onderstaande afbeelding is een visualisatie van deze reconstructie, welke in paragraaf 2.2 uitgebreid wordt behandeld. Hierin wordt stilgestaan bij de verscheidene periodes van het project en belangrijke evenementen (mijlpalen) van het project. Vervolgens wordt de context van het project verder beschouwd. Hoe past het pilotproject van de kluswoningen binnen de bredere context van Kanaleneiland, de stad Utrecht en de provincie? Wat is CPO en hoe valt dit in de tijdsgeest van (met name de start) van het project? Tot slot wordt nader ingegaan op nul-op-de-meter als concept voor verduurzaming van woningen.

Figuur 2.1 Tijdslijn van de gebeurtenissen rondom de kluswoningen



2.2 Historie en planvorming

2.2.1 *Ideeënfase Kluswoningen in Kanaleneiland*

In 2014 is bij de gemeente Utrecht het idee ontstaan om in het kader van de revitalisatie van de Utrechtse wijk Kanaleneiland een pilotproject te starten waarbij particulieren verantwoordelijk worden voor het aankopen en opknappen van woningen. Voor het project is gebruik gemaakt van een tiental grondgebonden woningen die de gemeente Utrecht van woningcorporatie Mitros in een eerder stadium had overgenomen. Deze woningen stonden initieel op de agenda om gesloopt te worden, maar besloten werd om op zoek te gaan naar enthousiaste particulieren die de kluswoningen onder handen wilden nemen. Uiteindelijk zijn een tiental particulieren gevonden die de kluswoningen wilden kopen.

2.2.2 *Toevoeging Nul op de Meter concept*

Nog voor de woningen door de nieuwe bewoners zijn aangekocht ontstond binnen de gemeente Utrecht het idee om (in het licht van de energietransitie) het project uit te breiden, waarbij een nul-op-de-meter (NOM) concept ontwikkeld en toegepast zou worden op de tien kluswoningen. Deze extra ambitie kwam voort uit het innovatieprogramma De Stroomversnelling van Platform 31, welke goed aansloot bij de gemeentelijke ambities omtrent energie-neutrale woningbouw[2] en eveneens aansloot bij de wensen van de toekomstige bewoners.

Na positief bericht van de toekomstige bewoners heeft de gemeente Utrecht begin 2015 aan Stichting (H)eerlijk Wonen opdracht gegeven om bij de ontwikkeling van het NoM-concept te coördineren met overige betrokken partijen, waaronder een aannemer die binnen het beoogde budget de renovatie naar NoM zou kunnen realiseren. Daarnaast werd Stichting (H)eerlijk Wonen verantwoordelijk voor de begeleiding van de bewoners.[3]. Binnen het initiële project was rekening gehouden met een nog ongedekte top in bouwkosten van €15.000 per kluswoning, waarvoor Stichting (H)eerlijk Wonen nog aanvullende subsidies zou moeten vinden.

2.2.3 *Aankoop kluswoningen en zoektocht naar juiste aannemer*

Eind mei 2015 zijn de kluswoningen van ca. 120 m^2 voor bedragen tussen de € 80.000 en € 85.000 door de gemeente aan de bewoners verkocht.[4] Op dat moment was het zoekproces voor een aannemer die het NOM-concept kon uitvoeren al in gang gezet. In de loop van 2016 werd echter duidelijk dat geen aannemer gevonden kon worden die kon voldoen aan de NOM-vereisten binnen de gestelde budgettaire kaders. Het totale project stond op dat moment op losse schroeven. Rond die tijd is de provincie Utrecht en Economic Board Utrecht (EBU) in beeld gekomen vanwege hun eigen ambitie om regionale economie te stimuleren via innovaties en de energie-neutrale woningbouwopgave van de provincie richting 2040.[5][6]

Begin 2017 heeft gemeente Utrecht aangeboden om de kluswoningen terug te kopen van de bewoners. Hiervan hebben de bewoners geen gebruik gemaakt, mede doordat vanuit de betrokkenheid van de provincie en EBU andere potentiële aannemers in beeld waren. Met begeleiding van het (door de provincie betaalde) adviesbureau Bergenbos is namens de bewoners een offertetraject gestart. Uit dit traject werd Alliantie+ als aannemer geselecteerd.

Op 22 mei 2017 is de renovatie van de kluswoningen officieel van start gegaan.[7] Naast de financiële inbreng van de provincie heeft ook de gemeente Utrecht de eerder toegezegde subsidie ter beschikking gesteld[8]. Daarnaast zijn Rijksgelden door RVO toegevoegd aan het project. Uit de brede betrokkenheid van de verschillende geldverstrekkende partijen (gemeente, provincie, rijk) kan worden afgeleid dat het NOM pilotproject goed aansloot bij ambities en doelstellingen rondom duurzame en energie-neutrale woningbouw. Het doel van het project was dan ook om geleidelijk het NOM-concept op te schalen.

---

2 GU - Raadsbrief Kluswoningen Kanaleneiland dd 11-09-2019
3 GU - Opdrachtbevestiging (H)eerlijk wonen dd 13-01-2015
4 GU - Raadsbrief Kluswoningen Kanaleneiland dd 11-09-2019
5 PU - B-stuk GS vergadering informeren PS over subsidie aan NOM woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019
6 PU - Getekende opdrachtverlening Begeleiding van het bewonerscollectief Eiland00 Utrecht dd 05-12-2016
7 AD dd 23-05-2017
8 Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 29 maart 2016, nr. 8180D8C4, houdende nadere regels op grond van de Algemene subsidieverordening provincie Utrecht voor subsidies Economic Board Utrecht (Uitvoeringsverordening Economic Board Utrecht 2016):
-Besluit van GS van Utrecht van 18 september 2017 voor de bekostiging van de renovatie van 9 kluswoningen, gelegen aan de Auriollaan en Bemadottelaan in Utrecht, tot Nul-op-de-Meter woningen gedurende de periode van 22 mei 2017 tot en met 30 september 2017.
-Beleidsregel Nul op de Meter (NoM) renovatie KanaleneilandAuriollaan/Bernadottelaan gemeente Utrecht van 31 oktober 2017 (Nr.CVDR452168_1)

2.2.4 *Vertragingen en liquiditeitsproblemen*

Na de start van de renovatie zijn in 2018 vertragingen ontstaan en liepen de kosten van het project op. Tevens kampte Alliantie+ met liquiditeitsproblemen. Op dat moment is het Energiefonds Utrecht (EFU) ingesprongen en heeft tot tweemaal toe een overbruggingskrediet van in totaal € 800.000 beschikbaar gesteld aan Alliantie+. Het NOM-concept bleek ook goed bij de doelstellingen van het EFU aan te sluiten.[9] De bouw kon daarna voortgezet worden.

Begin 2019 kregen gemeente en provincie echter weer signalen van teruggekeerde liquiditeitsproblemen bij Alliantie+. Daarnaast ontstond een (financieel) geschil tussen bewoners en Alliantie+. Uit twee bewonersavonden wordt duidelijk dat zonder additionele bijdrage Alliantie+ failliet gaat. Dit zou naast Alliantie+ ook dramatische gevolgen voor de bewoners hebben, omdat de afbouw van hun woningen op de tocht zou komen te staan, met hogere bouwkosten als gevolg. De gemeente en provincie kwamen hierop in actie om in samenspraak met alle betrokken partijen tot een oplossing te komen.

De gevonden oplossing bestond uit de volgende onderdelen: de gemeente en provincie leveren een aandeel van de kosten voor de afbouw met als voorwaarde dat Alliantie+ en de bewoners afspraken maken over een schaderegeling in verband met het niet nakomen van overeengekomen levertijd, openstaande rekeningen en afbouwpunten. Deze bijdrage van in totaal € 209.000 wordt evenredig verdeeld over de gemeente en provincie en komt vanuit de provincie ten laste van de Reserve Programma Binnenstedelijke Ontwikkeling.[10] De overige voorwaarden worden vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO) die Alliantie+ afzonderlijk met alle bewoners overeenkomt.

Een principeakkoord wordt in juni 2019 bereikt, waarna begin augustus de uiteindelijke VSO wordt getekend. Hierna wordt een deel van de werkzaamheden van de afbouw overgedragen aan het bedrijf Hagemans dat is gespecialiseerd in vastgoedonderhoud en is de verwachting dat de woningen nog datzelfde jaar worden afgerond.

2.2.5 *Nieuwe problemen en faillissement Alliantie+*

Om de betalingen te kunnen verrichten wordt het geld van de gemeente en provincie op een zogenaamde derdenrekening gestort, in beheer van Lichtstad advocaten. De subsidie is bedoeld voor de afbouw van de woningen, in de onderliggende begroting en vaststellingsovereenkomst is rekening gehouden met nog openstaande rekeningen aan leveranciers.

Na verloop van tijd bleek echter dat de gemaakte inschattingen over het resterende bedrag dat nodig was voor de afbouw, niet volledig waren. Hierdoor was geen geld meer beschikbaar op de derdenrekening, terwijl de afbouw nog niet gereed was. Opnieuw ontstonden financiële problemen en opnieuw klopt Alliantie+ aan bij de gemeente en provincie. Die geven nu echter aan dat er geen financiële bijdrage meer kan worden verstrekt. Alliantie+ gaat op 11 maart 2020 failliet.

De bewoners blijven achter met woningen die nog niet allemaal optimaal bewoonbaar zijn. Zij regelen uiteindelijk zelf de afbouw van de woningen met de verwachting dat de woningen medio zomer 2021 gereed zijn en dat er aan de subsidieverplichtingen kan worden voldaan.

---

9 PU - B-stuk GS vergadering informeren PS over subsidie aan NOM woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019

10 GU - Raadsbrief Kluswoningen Kanaleneiland dd 11-09-2019 & PU - B-stuk GS vergadering informeren PS over subsidie aan NOM woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019

2.3 Financiering

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de financiële bijdragen van de bewoners en de verstrekte subsidies en leningen van de verschillende overheden. In totaal gaat het om een bedrag van circa € 3,2 miljoen. Het benodigde bedrag dat de bewoners in de laatste fase hebben opgebracht voor de uiteindelijke afbouw van de woningen is hierin (vanwege ontbrekende gegevens) niet meegenomen. Hetzelfde geld voor tijdsinzet van gemeente en provincie en uren die de bewoners zelf in het project hebben gestopt. Het feitelijke bedrag is dus hoger dan de genoemde € 3,2 miljoen. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de financieel aspecten en de rol van de verschillende partijen.

Tabel 2.1 Financieel overzicht van de bijdrage bewoners en overheden

Stakeholder	Jaar	Inzet	Kosten
Bewoners	2015	Aankoopbedrag woningen	€ 825.000
Gemeente Utrecht	2017	Beleidsregel NoM renovatie KE	€ 102.500
Provincie Utrecht	2016	Procesbegeleiding bewoners	€ 20.000
Provincie Utrecht	2017	Subsidie tien woningen NoM	€ 90.000
RVO	2017	Rijksregeling	€ 90.000
EFU	2018	Krediet (2x)	€ 800.000
Gemeente Utrecht	2018	Bemiddeling bewoners en Alliantie +	€ 30.000
Gemeente Utrecht	2019	Cofinanciering afbouw (Uitvoeringsverordening B.O.)	€ 104.500
Provincie Utrecht	2019	Cofinanciering afbouw (Uitvoeringsverordening B.O.)	€ 104.500
Bewoners	2017	Verbouwingskosten NoM	€ 775.000
Gemeente Utrecht		Beschikbaar stellen tijdelijke woonruimte	€ 270.000[11]
Bewoners	2020/21	Bedrag voor afbouw woningen	PM
Gemeente Utrecht		Ambtelijke uren	PM
Provincie Utrecht		Ambtelijke uren	PM
Totaal			**€ 3.211.500 + PM**

2.4 Pilotproject in breder perspectief

2.4.1 Wijk en omgeving

Kanaleneiland is een naoorlogse wijk gelegen in het zuidwesten van Utrecht. Kanaleneiland is gebouwd in de jaren ’50 en ’60 van de vorige eeuw en bestaat uit de delen Kanaleneiland-Noord, Kanaleneiland-Zuid en Transwijk.[12] Waar Kanaleneiland voorheen nog liefkozend Rozeneiland genoemd werd, wordt de wijk sinds de jaren ’80 gekenmerkt door criminaliteit en andere sociaal-maatschappelijke problematieken. In 2004 heeft de gemeente Utrecht (binnen het landelijke Krachtwijk-beleid) ervoor gekozen om de wijk opnieuw te herstructureren en -ontwikkelen om de leefbaarheid te verbeteren. In 2008 is het Wijkactieplan Kanaleneiland Leert! opgesteld en zijn voor de verschillende deelgebieden van de wijk Gebiedsplannen gemaakt. Tevens is in diezelfde periode een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) voor het gebied Kanaleneiland Centrum opgericht door Gemeente Utrecht, Heijmans, Mitros en Portaal. Het kluswoningen project bevindt zich ook in dit gebied.[13]

[11] Kostenschatting Ecorys opgebouwd uit zes tijdelijke woningen voor zestig maanden voor € 750 kale huur per maand
[12] Wijkactieplan Kanaleneiland (2008)
[13] https://stadszaken.nl/artikel/2504/lessen-uit-gem-kanaleneiland-centrum

2.4.2 *Collectief particulier opdrachtgeverschap*

De keuze voor het renoveren van de woningen in Kanaleneiland is gemaakt in een tijd waarin particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk aan populariteit had gewonnen. De hernieuwde aandacht voor particulier opdrachtgeverschap gaat terug naar 7 november 2000; de dag waarop in de Tweede Kamer der Staten Generaal met algemene stemmen de motie van Duivesteijn en Gabor (1998) werd aangenomen. De motie drong er bij de regering op aan om voor alle (en met name ook de lagere) inkomensgroepen particulier opdrachtgeverschap te bevorderen[14]. Aan het einde van de twintigste eeuw werd de noodzaak van de betrokkenheid van woonconsumenten tevens onderkend in de nota Mensen, Wensen, Wonen[15]: 'In het vorige decennium is de beweging in gang gezet om meer aan marktpartijen over te laten. Deze markt werkt echter verre van perfect, door de relatieve geslotenheid voor burgers van de markten die het aanbod van woningen en woonmilieus bepalen, te weten de bouw- en grondmarkt. Het ministerie van VROM stelde zodoende dat de zeggenschap van woonconsumenten moest worden vergroot. Particulier opdrachtgeverschap zou volgens het toenmalige kabinet een belangrijke toetssteen zijn in het streven naar meer zeggenschap en kwaliteit. Bovendien zou particulier opdrachtgeverschap 'een effectief middel zijn om specifieke doelgroepen te voorzien in hun woonwensen'[16]. Tegelijkertijd werd destijds al opgemerkt dat het collectief de zwakste schakel is door mogelijk gebrek aan leiderschap, kennis en kunde en/of de mogelijkheid op onenigheid binnen het collectief.

Hoewel CPO in bestaand stedelijk gebied jarenlang experimenteel van karakter is geweest droeg de toenemende focus op renovatie en kleinschalige nieuwbouw in de stad bij aan de populariteit van de ontwikkelstrategie. In het verlengde daarvan heeft het Rijk in 2012 een nieuwe definitie gegeven voor collectief particulier opdrachtgeverschap, waarin meer ruimte wordt gegeven voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad: 'Wanneer particulieren in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming verwerven en woningen realiseren, spreken we van CPO . Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Het kan gaan om nieuwbouw, variërend van een klein tot middelgroot project, maar ook om het herontwikkelen van bestaande woningen of een bestaand gebouw tot woningen en/of werkruimten[17].

De aandacht voor de bestaande woningvoorraad was niet alleen vanuit het oogpunt van duurzaamheid van essentieel belang: 'CPO in renovatie en transformatie is ook een manier om binnen de bestaande voorraad goedkoop een woning naar wens te realiseren. Daarnaast biedt het een mogelijkheid om onrendabel vastgoed om te buigen tot huisvesting voor bijzondere doelgroepen'[18]. Verschillende projecten in achterstandswijken lieten tevens zien dat 'het eveneens een gouden greep om een groep ondernemende en creatieve mensen oude panden te laten renoveren om zodoende een nieuwe impuls in de wijk te brengen'[19]. Kortom de 'kluswoning' is een instrument om verpaupering in achterstandswijken tegen te gaan en biedt minder draagkrachtigen de gelegenheid om een woning te kopen en te bezitten. Verschillende woningcorporaties hebben onder de noemer 'kluswoning' bestaande woningen verkocht aan een collectief van particulieren, onder andere Woonstad in Rotterdam (De Driehoek), De Key in Amsterdam (De Dappere Maurits) en Portaal in Arnhem (Sint Martenshof).

---

14 Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV): Zelfbouw in reflectie: Evaluatie SEV-experimenten (C)PO/MO (2010)

15 Ministerie van VROM: Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

16 Prins, E.: Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke gebieden: Een onderzoek naar de meerwaarde van particulier opdrachtgeverschap in stedelijke gebiedsontwikkeling (2008)

17 Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen (2012)

18 Boonstra, E.: Evaluatierapport: Wallisblok Experiment (2008)

19 Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV): Bewoners aan zet: Vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap (2006).

2.4.3 *Verduurzamen naar nul-op-de-meter (NOM)*

De keuze voor het renoveren van de woningen in Kanaleneiland is tevens gemaakt in een tijd waarin het Klimaatakkoord een energieneutrale woningvoorraad in 2050 voorschreef en de aandacht voor het renoveren van woningen naar nul-op-de-meter toenam. In 2013 is bijvoorbeeld De Vereniging Stroomversnelling ontstaan, waarbij woningcorporaties en bouwers afspraken om 110.000 woningen te renoveren naar nul-op-de-meter. De Vereniging Stroomversnelling is voortgekomen uit Energiesprong, het innovatieprogramma dat Platform31 heeft uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het doel van het programma was om op grote schaal vraag en aanbod te laten ontstaan voor energieneutrale gebouwen, waaronder woningen.

De Vereniging Stroomversnelling en Energiesprong hebben in Nederland pionierswerk verricht op het gebied van wetgeving en het creëren van de juiste marktcondities voor nul-op-de-meter. Bovendien is in 2016 de Energieprestatievergoeding (EPV) in werking getreden, waarbij verhuurders aan huurders van NOM-woningen een vergoeding kunnen vragen voor de afwezige of lagere energierekening. Voor particuliere woningeigenaren is een tijdelijke hypothecaire regeling ingesteld, waarbij voor NOM-woningen rekening gehouden mag worden met extra hypotheekruimte. Voor een NOM-woning met een energieprestatiegarantie van 10 jaar betreft het een bedrag van € 25.000.

Nederland heeft inmiddels bijna 12.000 NOM-woningen, waarvan meer dan 5.600 in renovatie. Daarmee is de fase van innovatie en ‘early adopters’ afgerond. De renovatie van woningen naar NOM laat de laatste jaren echter een vertraging zien. In de Marktmonitor nul-op-de-meter (2020) worden verschillende oorzaken gegeven voor het vertragen van renovatie in het algemeen en nul-op-de-meter in het bijzonder. Een aantal oorzaken zijn:

- De renovatiemarkt is over het algemeen gekrompen vanwege de krapte op de markt als gevolg van de nieuwbouwopgave;
- De onderhandelingen met aannemers over bijkomende kosten voor asbestsanering, zelf aangebrachte voorzieningen en (achterstallig) onderhoud kosten veel tijd en vertragen de renovatie;
- De renovatie van woningen naar nul-op-de-meter vraagt een grote investering, waardoor onder andere verschillende woningcorporaties gestopt zijn met renoveren naar nul-op-de-meter.

Naast het verschil tussen nul-op-de-meter in nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad is tevens een verschil zichtbaar tussen eengezins- en meergezinswoningen. Meergezinswoningen hebben daarbij veelal als nadeel het beperkte oppervlakte op het eigen perceel voor het opwekken van energie. Om deze reden wordt steeds vaker gekozen voor een zogenaamde NOM-ready aanpak, waarbij de woningen stapsgewijs naar nul-op-de-meter worden gebracht.

3 Totstandkoming, ambitie en uitvoering

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een verdiepingsslag gemaakt op de verschillende rollen die stakeholders hebben gehad gedurende het ontstaan, vorderen en afronden van het project. In eerste instantie wordt de totstandkoming van de pilot uitgelegd, waarbij dieper ingegaan wordt op het ambitieniveau, NOM en particulier opdrachtgeverschap. Vervolgens wordt ingegaan op verschillende uitvoeringsaspecten van de pilot. Nadruk hierbij ligt op het selectieproces van de aannemer en het (proces)verloop van de uitvoering. Daarnaast zijn de taken en verantwoordelijkheden van stakeholders in de praktijk gegeven, waar opdrachtgeverschap en eigenaarschap centrale thema's zijn. Tot slot worden de belangrijkste financiële inbreng en afspraken behandeld.

3.2 Totstandkoming project en ambitieniveau

Het pilotproject is in 2015 officieel van start gegaan toen de kluswoningen door de gemeente aan tien toekomstige bewoners zijn verkocht. Initieel was het initiatief een kluswoningen-projecten, waar particulieren zelf de woningen zouden renoveren. Daar is het NOM-concept (met goedbevinden van de eigenaren) later aan toegevoegd. Voor de nieuwe eigenaren was het een mooie kans om in groepsverband en voor een bescheiden bedrag een woning te krijgen en naar eigen inzicht te verbouwen. Het door de gemeente gevraagde bedrag voor de woningen was betrekkelijk laag, ook voor de marktprijzen van die periode. Dit gaf particulieren met een beperkter budget de mogelijkheid om ook in aanmerking te komen voor een (klus)woning. Daarnaast moesten de nieuwe eigenaren zelf een behoorlijke investering doen om de doorleefde woningen op te knappen.

Een belangrijk onderdeel van het project was de inbedding van een significante verbetering van de energieprestatie binnen een bestaande woon- en bouwconstructie. In eerste instantie was afgesproken dat de woningen minimaal tot energielabel B zouden worden verbeterd. Hier is in een later stadium de NOM-ambitie aan gekoppeld. Dit kwam onder meer omdat op Rijksniveau steeds meer ingezet werd op verduurzaming van bestaande woningvoorraad naar NOM. Programma's en onderzoeken, zoals het innovatieprogramma De Stroomversnelling van Platform '31, waren een belangrijke basis voor deze benadering. De benadering was echter dusdanig nieuw dat nauwelijks praktijkvoorbeelden voor handen waren; het concept NOM moest dus nog echt getest worden.

Op gemeentelijk en provinciaal niveau was ook vergaande interesse in het potentieel van NOM voor het behalen van energie- en klimaatdoelstellingen. Een belangrijk onderdeel daarvan was de verduurzaming van bestaande particuliere woningvoorraad. In diezelfde periode was vanuit het Rijk extra aandacht voor de rol van particulier opdrachtgeverschap bij kleinschalige renovatie van woningbouw, ook bij het verduurzamen van gebouwen. Het element van particulier opdrachtgeverschap was een logisch onderdeel van het kluswoningenproject. Dat de gemeente Utrecht en in een later stadium ook de provincie hier dan ook kansen zagen om op te experimenteren is vanuit deze optiek goed te verklaren. Gemeente Utrecht beschouwde de pilot dan ook als leertraject en een opmaat naar snelle opschaling van dergelijke renovatietrajecten.

In de totstandkoming van het pilotproject werden de verscheidene ambities en belangen van betrokken partijen met betrekking tot verduurzaming en particulier opdrachtgeverschap integraal samengevoegd. Vrijwel iedereen was destijds ook enthousiast over het NOM-concept: de

gemeente, provincie en Rijk vanuit klimaat- en energiedoelstellingen en bewoners vanwege een heldere kwaliteitsslag op het eindresultaat van hun toekomstige woning. Deze wijze van verduurzaming binnen een vooruitstrevend project en in gezamenlijkheid van bewoners, stad en provincie was een logische uitkomst van de tijdsgeest en leek een gedegen constructie voor een succesvolle pilot.

3.3 Uitvoeringsaspecten

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op verschillende aspecten die gedurende de uitvoering van de pilot cruciaal zijn geweest. De eerste fase van de pilot betrof de budgettering van de renovatie naar NOM, gevolgd door de zoektocht naar en selectie van een aannemer die de werkzaamheden binnen het budget kon uitvoeren. Daarnaast wordt de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden behandeld.

Budgettering en aannemerselectie

De landelijke onderzoeken uit de periode van totstandkoming van het project veronderstelde een extra investering van € 45.000 euro om een woning naar NOM te krijgen. Al in de eerste gesprekken tussen eigenaren, gemeente en projectbegeleiders werd geconcludeerd dat dit budget waarschijnlijk niet toereikend zou zijn, waarop de gemeente Utrecht een subsidie van € 10.000 per woning in het verschiet stelde. Met de additionele middelen en de bereidheid van de tien bewoners voor een investering van € 45.000 in hun woning waren de randvoorwaarden voor het pilotproject gezet.

Gemeente Utrecht werd als onderdeel van de pilot (H)eerlijk Wonen ingehuurd om de bewoners te ondersteunen bij de selectie van een aannemer. Ondanks deze projectbegeleiding werd in 2015 en 2016 geen aannemer gevonden. In eerste instantie had gemeente Utrecht voor het NOM-concept een aannemer uit Amsterdam geselecteerd, maar de eigenaren besloten om toch meerdere aanbiedingen van aannemers op te vragen. Uit die selectie kwam een andere aannemer naar voren, maar vergaande gesprekken hiermee leverde uiteindelijk geen akkoord op. Hierna is weer teruggeschakeld naar de aannemer uit Amsterdam die een nieuwe offerte mocht maken. Deze bleek echter ook € 25.000 per woning boven het gestelde budget te komen.

Met begeleiding van het (door de provincie betaalde) adviesbureau Bergenbos is namens de bewoners gezocht naar een geschikte aannemer waarbij adviesbureau De Bouwhulpgroep in beeld kwam voor dit project. De Bouwhulpgroep genoot aanzienlijke bekendheid in conceptueel duurzaam bouwen en zag bij het kluswoningen project kansen om hun NOM-concept te testen. Hiervoor richtte De Bouwhulpgroep dochterbedrijf Alliantie+ op. Zowel bewoners als begeleiding en overheid waren enthousiast over het concept en de propositie van Alliantie+. Deze propositie van Alliantie+ bestond uit het leveren van componenten die snel geleverd en geplaatst konden worden, met de bedoeling om kosteneffectief te kunnen renoveren. Hoewel Alliantie+ beperkte ervaring had met de daadwerkelijke uitvoering van bouwprojecten werd Alliantie+ toch aangesteld als aannemer.

Complicaties gedurende uitvoering

Kort na het tekenen van de opdracht ontstonden problemen bij de uitvoering na het uitvallen van de projectmanager van Alliantie+ en de bouwbegeleider. Vervolgens is zo goed mogelijk geschakeld en een nieuwe bouwbegeleider op het project gezet. In diezelfde periode trok een van de onderaannemers zich terug, waardoor wederom nieuwe partijen gezocht moesten worden voor de uitvoering. Deze personele wisselingen hebben de uitvoering van het project nog voor deze gestart was complexer gemaakt, doordat afspraken en planning aangepast moesten worden. De consequentie hiervan werd in najaar 2017 duidelijk, toen werkzaamheden onvolledig bleven en

deadlines niet werden gehaald. Met name het projectmanagement op de bouwplaats schoot tekort, waardoor de overdracht van taken en werkzaamheden tussen onderaannemers niet meer goed verliep. Vertragingen en meerwerk traden hierdoor op.

Op aandringen van de eigenaren waren heldere betalingsafspraken opgenomen in de projectcontracten, waarbij pas betaald zou worden bij oplevering van werkzaamheden. Omdat deze opleveringen uitbleven, weigerden de eigenaren betalingen te voldoen aan Alliantie+. Dit leidde begin 2018 tot liquiditeitsproblemen bij Alliantie+, die als beginnende onderneming en door vooruitbetalingen aan onderaannemers niet beschikte over voldoende financiële reserves. Ondertussen verslechterden de betrekkingen tussen de eigenaren, bouwbegeleider en bouwend personeel. Met name de communicatie tussen de bouwbegeleiding en de overige partijen verliep moeizaam. Uiteindelijk worden de werkzaamheden begin 2018 tot nader orde gestaakt.

In 2017 hebben Economic Board Utrecht (EBU) en Alliantie+ het Energiefonds Utrecht (EFU) ingeschakeld om de liquiditeitsproblemen van Alliantie+ op te lossen. Hiervoor wordt tot twee keer toe een krediet aan Alliantie+ verstrekt, welke beiden binnen zes maanden terugbetaald zouden worden. In 2019 bleek dat Alliantie+ niet aan deze betalingsverplichtingen kon voldoen, waarna geschakeld werd met moederbedrijf De Bouwhulpgroep. Ook daar bleek niet afdoende vermogen om te voldoen aan de verplichtingen, waarna een schikking en betalingsregeling is getroffen.

Medio 2019 bleek dat ondanks de kapitaalinjecties van EFU het geld wederom op was. Onderaannemers leverden niet meer en de eigenaren en Alliantie+ waren in conflict over niet nagekomen afspraken. Op dat moment zijn gemeente en provincie ingestapt en gestart met bemiddeling tussen de verschillende partijen met een vaststellingsovereenkomst (VSO) voor de afbouw van het project als resultaat. Het belangrijkste uitgangspunt was hierbij dat het project zo snel mogelijk afgerond moest worden.

Alliantie+ werd gevraagd om het benodigde budget voor de laatste resterende afbouwwerkzaamheden in kaart te brengen. Op basis van de gemaakte inschatting werd een aanvullende subsidie ter waarde van € 209.000 door gemeente en provincie ingebracht. Aannemer Hagemans werd ingeschakeld om de afbouw te coördineren.

Na het tekenen van de VSO zijn de werkzaamheden hervat, maar in afzienbare tijd bleek wederom dat niet afdoende financiële middelen waren begroot. Na een afwijzing van de gemeente en provincie voor een nieuwe kapitaalinjectie, heeft Alliantie+ begin 2020 faillissement aangevraagd. Hagemans heeft de werkzaamheden hierop direct gestaakt en de bewoners hebben uiteindelijk zelf de afbouw moeten organiseren en financieren met de intentie dat de meeste woningen in de zomer van 2021 zijn afgebouwd en dat ook de subsidie kan worden uitbetaald.

Conclusies

Uit het langdurige selectieproces van de aannemer wordt duidelijk dat binnen het beschikbare renovatiebudget de kluswoning naar NOM te brengen in de praktijk niet haalbaar was. Er lijkt hierbij een discrepantie tussen de theoretische uitwerking van het NOM-concept voor bestaande woningen en de component gerichte invulling daarvan door Alliantie+ enerzijds en de daadwerkelijke markt- en praktijkomstandigheden anderzijds. Met de huidige technieken woningen (al dan niet in woonblokken) direct upgraden naar NOM is in de meeste gevallen niet financieel haalbaar gebleken. Het langdurig uitblijven van een geschikte aannemer die binnen de financiële kaders de opdracht kon en wilde uitvoeren had mogelijk in een eerder stadium van het traject al tot meer reflectie op de financiële en procesmatige risico’s van de opgave kunnen leiden.

Daarnaast kunnen kritische kanttekeningen geplaatst worden bij de aanstelling van Alliantie+ als aannemer, omdat de door hen voorgestelde propositie en NOM-concept nog nergens was toegepast, en vanwege het ontbreken van aantoonbare expertise door Alliantie+ in de uitvoeringsfase van bouwprojecten. Als spin-off van een technisch ontwerp- en adviesbureau leek relevante kennis over duurzame bouwprojecten geborgd te zijn, maar men had wel kritischer kunnen zijn naar de uitvoerbaarheid van het concept en de expertise die minimaal noodzakelijk is voor de uitvoering van de propositie. Het lijkt erop dat bij de selectie voornamelijk gekeken is naar de conceptuele en financiële aspecten van de opgave, met te weinig oog voor de praktische implicaties en risico's die rondom het project (ook in 2016) bekend hadden moeten zijn.

3.4 Taken en verantwoordelijkheden in de praktijk

In het kluswoningen project zijn verschillende elementen samengebracht. Een belangrijk element van het pilotproject was de rol van de eigenaren bij de uitvoering en verduurzaming van de kluswoningen. Als particuliere opdrachtgevers hebben zij een leidende rol in een relatief complexe renovatie- en verduurzamingsopgave gekregen.

Gemeente en provincie hebben de complexiteit van het project erkend en voor de bewoners proberen te ondervangen door externe projectbegeleiding ter beschikking te stellen. Desondanks was het in de praktijk niet goed mogelijk om de verduurzamingsopgave collectief te organiseren, waardoor met name gedurende de uitvoering verschillende ideeën, belangen en perspectieven bij de bewoners ontstonden. Er was dan ook geen of weinig sprake van gedeeld CPO, maar van een aantal afzonderlijke partijen met verschillende deelbelangen en wensen waardoor de uitvoering werd bemoeilijkt.

Gedurende het project hebben verschillende (semi)overheden actieve betrokkenheid getoond. Gemeente en provincie hebben de bewoners met subsidie en projectbegeleiding ondersteund, terwijl EFU kredieten heeft verstrekt. Na de verstrekking van de subsidie en beëindiging van projectbegeleiding hebben gemeente en provincie de verantwoordelijkheid overgedragen aan de eigenaren en Alliantie+ voor het verder doorlopen van het project.

Gedurende de uitvoering bleek echter dat de projectbegeleiding onder leiding van Alliantie+ onvoldoende was en bovendien sprake was van slechte communicatie tussen Alliantie+ en de eigenaren. Op de bouwplaats resulteerde deze gebrekkige communicatie in vertragingen, conflicten en meerkosten. Daarnaast heeft een gebrek aan transparantie en goede communicatie vanaf het begin van de uitvoering ervoor gezorgd dat niet alle stakeholders afdoende zicht hadden op de financiële stand van zaken van het project. Voor een goede kredietbeoordeling en het verstrekken van subsidies is een goed inzicht in de financiële stand van zaken uiteraard een belangrijke vereiste.

Tot slot is vanwege de lange doorlooptijd van de pilot sprake geweest van veel personele wisselingen bij de betrokken instanties, hetgeen eveneens heeft bijgedragen aan onvoldoende zicht op de stand van zaken en voortgang van het pilot-project.

Conclusies

Het geheel overziend is het pilotproject kluswoningen complex met veel verschillende stakeholders. Het combineren van twee concepten (particulier opdrachtgeverschap en nul-op-de-meter) binnen een project heeft eveneens bijgedragen aan deze complexiteit. Aansturing en regie is daarbij bemoeilijkt omdat uitvoerende partijen te maken hadden met wensen en eisen van de verschillende individuele bewoners en er sprake was van tussentijdse wisselingen van betrokken personen en

partijen. De communicatie en informatievoorziening tussen de verschillende betrokken partijen was daardoor niet afdoende, waardoor op cruciale momenten niet altijd de juiste keuzes konden worden gemaakt.

3.5 Financiën

Gedurende de looptijd van het project zijn verschillende partijen financieel betrokken geweest bij de kluswoningen.

Inleg overheidsgelden

In 2015 heeft de gemeente Utrecht (H)eerlijk Wonen opdracht gegeven om het NOM-concept in samenwerking met andere partijen te coördineren en mede vorm te geven. De totale inbreng van de gemeente Utrecht voor de ontwikkeling en uitvoering van het NOM-concept was begroot op € 150.000, waarvan eerst de tien kluswoningen in 2015 en later nog eens twintig woningen zouden worden gerealiseerd in 2016. Daarnaast stelde de gemeente nog eens € 40.000 voor de begeleiding en (financiële en bouwkundige) advisering bij de realisatie van de tien kluswoningen ter beschikking[20].

Toen in 2016 bleek dat geen aannemer voor het gewenste bedrag de NOM-renovatie kon uitvoeren, huurde provincie Utrecht het bureau Bergenbos in voor € 20.000 om de bewoners verder te ondersteunen in de zoektocht naar een geschikte aannemer.[21] Uit het offertetraject van Bergenbos is Alliantie+ als aannemer geselecteerd. Daarnaast stelde de provincie € 90.000 voor 10 kluswoningen beschikbaar als subsidie voor de kosten van de NOM-renovatie, welke direct aan Alliantie+ is verstrekt.[22] Tevens zijn rijksgelden via het RVO ingebracht van in totaal € 90.000 over het totale project.[23] Tot slot heeft ook de gemeente de eerder toegezegde subsidie ingebracht. Dit was een bedrag van € 102.500 voor tien woningen.[24]

Toen in 2018 bleek dat Alliantie+ met liquiditeitsproblemen kampte heeft het Energiefonds Utrecht (EFU) twee keer een overbruggingskrediet verstrekt. In totaal ging dit over een bedrag van € 800.000.[25] In 2019 hebben gemeente Utrecht en provincie Utrecht nogmaals financieel moeten bijspringen om het project in leven te houden. Op basis van de gemaakte inschatting door de uitvoerende partij van het benodigde budget voor afronding van de werkzaamheden, ging dit in totaal om een bedrag van € 209.000 euro welke evenredig door de gemeente en provincie is ingelegd. Nadien is nog een verzoek tot financiële ondersteuning aangevraagd door Alliantie+. Dit verzoek is door gemeente en provincie afgewezen.

Kosten bewoners

Eind mei 2015 zijn de tien kluswoningen voor bedragen tussen de € 80.000 en € 85.000 door de toekomstige bewoners aangekocht.[26] Medio 2017 is de renovatie van de woningen daadwerkelijk gestart. De kosten voor de basisrenovatie die Alliantie+ offreerde was € 87.500. Hierbinnen viel de vervanging van het dak en gevels, de nieuw aan te brengen installaties en vloerisolatie. Hiervan werd per woning de eerder genoemde subsidie van de provincie van € 10.000 overgenomen. Netto betaalde de bewoners dan ook om en nabij de € 60.000 euro voor de renovatie naar NOM en is in totaal € 292.500 aan subsidies verstrekt.

---

20 GU - Opdrachtbevestiging (H)eerlijk wonen dd 13-01-2015
21 PU - Getekende opdrachtverlening Begeleiding van het bewonerscollectief Eiland00 Utrecht dd 05-12-2016
22 PU - Alliantie+ BV Kluswoningen Utrecht Kanaleneiland Eiland 00 Verlening dd 18-09-2017
23 PU - B-stuk GS vergadering informeren PS over subsidie aan NOM woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019
24 GU - Beleidsregel NoM woningen dd 24-07-2017
25 GU - Raadsbrief Kluswoningen Kanaleneiland dd 11-09-2019
26 Uitgifteovereenkomst Auriollaan 9 dd 28-05-2015

Conclusies

De aanpak en uitvoering van de werkzaamheden aan de kluswoningen is uiteindelijk veel hoger uitgevallen dan op voorhand bedacht. Bovendien is grote vertraging ontstaan waardoor de woningen pas onlangs bewoonbaar zijn gemaakt. De oorzaken van de kostenoverschrijdingen en de opgelopen vertraging zijn in dit hoofdstuk uitvoerig beschreven.

4 Leereffecten

4.1 Inleiding

Het pilotproject kluswoningen is, naast de doelstelling op het gebied van verduurzaming, vooral gericht geweest op het leren van dit type projecten. Vanuit de interviews werd vaak de hand in eigen boezem gestoken en verteld wat er geleerd is van het project. Hieronder worden de leerpunten vanuit de interviews op een rij gezet.

4.2 Mate van integraliteit

Het project kluswoningen is vanaf het begin aangevlogen als één integraal project. De woningen zijn zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gestript en werden vervolgens in totaliteit opnieuw opgebouwd. Voordeel hiervan is dat er een aaneengesloten periode gewerkt wordt aan het pand, idealiter door dezelfde aannemer. Nadeel hiervan is dat er veel tegelijkertijd moet gebeuren, dat eigenaren langdurig overlast ervaren en dat er veel afstemming over ‘kleine’ randzaken plaats moet vinden met de bewoners. Bij de kluswoningen is door deze integrale benadering het overzicht zoek geraakt over de nog aan te besteden en al aanbestede (en nog niet altijd betaalde) klussen.

Vanuit de gesprekken werd duidelijk dat het behapbaar houden van projecten als een leereffect gezien kan worden. Iemand moet een goed overzicht behouden over de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende financiën.

In de wijk Overvecht wordt nu mede door toedoen van de leereffecten van de pilot in Kanaleneiland beter aangesloten bij het onderhoudscyclus en worden bewoners benaderd om een of slechts enkele verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Hierdoor ontstaan behapbare projecten op plaatsen waar ‘toch iets moet gebeuren op korte termijn’. De financiële gevolgen zijn hierdoor voor alle partijen ook beter te overzien en te plannen.

4.3 Professionalisering en kennisniveau

In de tijdsgeest van de periode van totstandkoming was het project ambitieus, zowel op het gebied van het opdrachtgeverschap als op het gebied van de energieprestaties. Maar er moet ook gezegd worden dat met de kennis van toen het project (zeker op het gebied van energieprestaties) haalbaar leek. Een pilotproject was nodig om te kijken of dit echt ging lukken en tegen welke valkuilen men op zou lopen. Terugkijkend kan gesteld worden dat het realiseren van nul-op-de-meter voor het aanvankelijk geraamde bedrag niet mogelijk bleek. Maar dat is met de kennis van nu. Nu zijn hier ook gespecialiseerde bureaus voor die doorberekeningen maken van mogelijkheden en kosten. Destijds ging eenieder er vanuit dat het mogelijk moest zijn.

Een van de knelpunten die in het project speelde was dat Alliantie+ een innovatieve startup was, die hierdoor nog geen track record in de markt had opgebouwd en bovendien nog niet kon beschikken over eerder opgebouwde financiële reserves. Deze gebrekkige financiële reserves resulteerden ook in de eisen van onderaannemers op vooruitbetalingen. Hierdoor ontstond een financieel gat. De veronderstelling van de betrokken partijen (en dan met name EFU) was dat dit gat met een overbruggingskrediet kon worden afgedekt. Uiteindelijk bleek dit niet het geval, omdat

een gefundeerd overzicht van kosten ontbrak. De evaluatie naar deze kredietverstrekking van de EFU laat hier zien dat de risico-inschatting van deze start-up ook niet juist geweest is. EFU heeft onder andere van deze case geleerd dat zij risico's voor start-ups anders en beter moeten inschatten.

Alliantie+ heeft daarnaast ook niet goed van te voren kunnen overzien wat het aannemen van de klus met een CPO behelsde. Vrijwel iedereen gaf te kennen dat een CPO wellicht werkbaar is als van te voren afspraken gemaakt worden over de afbouw en wellicht slechts op bepaalde plaatsen keuzemogelijkheden liggen. In het geval van de woningen in Kanaleneiland zijn echter op individuele basis afspraken gemaakt tussen de aannemer en bewoners. Dit werd een tijdrovend proces, waarbij soms ook door oplopende kosten andere materialen gebruikt werden dan individueel afgestemd was. Voor aannemers kan deze case dus vooral meerwaarde opleveren door wanneer sprake is van een CPO vooraf duidelijke en heldere afspraken te maken met niet teveel keuzemogelijkheden gedurende de bouw.

4.4 Eigenaarschap

De woningen zijn van de gemeente aangekocht door de eigenaren. Hiermee is het eigendom van de woningen vanzelfsprekend bij de eigenaren terecht gekomen. De eigenaren zijn met subsidie van de gemeente begonnen aan de realisatie van NOM-woningen. Aan deze subsidieverstrekking zaten eisen omtrent afbouw en verkoop van de woningen. Daarnaast heeft de gemeente en later de provincie een procesbegeleider aangesteld om de doelen ook haalbaar te laten zijn en de eigenaren te ondersteunen in het proces.

De betrokkenheid van de gemeente en de provincie bij een dergelijk project gaat hiermee verder dan bij de meeste subsidieverleningen. Bij andere subsidietrajecten bepaalt de gemeente en/of provincie wel de voorwaarden, maar zijn zijzelf niet actief betrokken bij het proces. Doordat de gemeente en provincie bij de kluswoningen ook in het proces betrokken zijn geweest, lopen rollen en verantwoordelijkheden door elkaar heen. Hierdoor werd wellicht door de eigenaren te veel van de overheid verwacht bij het vastlopen van het traject, en vond de gemeente en provincie het wellicht meer dan noodzakelijk haar taak om zaken ook financieel tot een goede oplossing te brengen.

De financiële betrokkenheid van gemeente, provincie en EFU zorgden vervolgens weer voor nieuwe verwachtingen. Richting elkaar, maar ook richting de eigenaren. Die gingen door deze betrokkenheid er steeds vanuit dat zij wel gedekt waren voor de (ondernemers)risico's die eigenaarschap van een dergelijk project met zich mee neemt. Maar uiteindelijk zijn de eigenaren van de woningen degene die dit risico onder 'normale' omstandigheden wel zouden moeten dragen. Immers, bij andere subsidietrajecten is de gemeente ook niet betrokken bij het proces.

Concluderend kan hieruit geleerd worden dat de overheid wanneer zij een subsidie versterkt, heel duidelijk haar rollen moet scheiden en niet ook een taak in het proces op zich neemt. Vanuit de verantwoordelijkheid voor een proces dat men zelf is begonnen, heeft de gemeente en provincie er in het project kluswoningen steeds alles aan gedaan om de bewoners te ondersteunen en deze niet in de kou te laten staan. Deze ondersteuning was feitelijk niet de verantwoordelijkheid van de overheid, maar hieruit is wellicht een valse verwachting bij de bewoners ontstaan. Bij het meer op afstand plaatsen van dergelijke projecten kan ook een meer zakelijke instelling worden gehanteerd.

4.5 Planningstermijn en tijdshorizon

Toen het project in 2015 startte was het project bedoeld voor mensen met een kleine beurs die op deze wijze toch een plaats op de (koop)woningmarkt konden krijgen. Het was hiermee een vrij homogene groep, die op deze wijze ook plaatsnam in het CPO.

De integraliteit van het project en de complexiteit van de innovatieve concepten die werden ingemeten in de woningen, zorgden echter voor veel vertraging in het bouwproces. Daar kwam bij onvoldoende kennis en kunde van de start-up in het aannemersveld, onvoldoende kennis van projecten met CPO structuur en onvoldoende vertrouwen bij de onderaannemers voor levering zonder betaling. De combinatie van deze factoren zorgden ervoor dat de kosten opliepen en de planning steeds opnieuw niet gehaald werd. Hierdoor duurde het project veel langer dan voorzien.

In die tijd werd de groep eigenaren ook heterogener. Eisen en wensen begonnen uiteen te lopen, net als de financiële positie van de verschillende eigenaren. Hierdoor werd de afbouw van het project steeds moeizamer. Het vooraf vastleggen van gezamenlijke wensen en eisen in een formele CPO structuur had dit kunnen voorkomen. Het integraal aanpakken van woonblokken zoals in Kanaleneiland kan met CPO in een dusdanig lange periode bijna niet goed verlopen. De integraliteit en lange doorlooptijd zorgt voor veel meer projectrisico's. Het per maatregel benaderen in combinatie met een generieke aanpak zorgen dat de projectrisico's aanzienlijk verkleind worden.

4.6 Beeldvorming en verwachtingspatroon

Het ambitieuze plan van de gemeente en provincie om een groot aantal bestaande (casco) woningen te renoveren en tot NOM om te vormen, lag aan de basis van dit project.
Al bij de eerste selectie van een aannemer bleek echter dat het NOM maken van de woningen tot hogere kosten zou leiden dan aanvankelijk gedacht. Ook de verdere selectie van andere aannemers strandde, of leidde tot nieuwe kostenramingen, totdat Alliantie+ het als start-up wel aandurfde en met een innovatief concept kwam. Het concept van Alliantie+ bestond uit het leveren van componenten die snel geleverd en geplaatst konden worden, waardoor de kosten zouden kunnen dalen. Alliantie+ ging ook als aannemer enthousiast aan de slag.

In deze periode waren zowel bewoners, als gemeente nog steeds zeer positief over de plannen. Omdat het een start-up was, werd er echter vaak door onderaannemers en leveranciers vooruitbetaling gewenst. Toen uiteindelijk tijdens de bouwwerkzaamheden door bewoners werd aangegeven dat de bouw niet naar verwachting verliep en dat onderaannemers soms onverrichte zaken terug naar huis gingen, werd hierop onvoldoende geacteerd. Hierdoor "zag je de kosten oplopen, terwijl er niets gebeurde", volgens één van de eigenaren. De aannemer had het proces onvoldoende onder controle en dit mondde uiteindelijk uit in een liquiditeitsprobleem. Alliantie+ werd door de bewoners niet meer vertrouwd en zij eisten dan ook dat er duidelijke afspraken gemaakt werden over wat er nog moest gebeuren en tegen welke kosten.

Bij het EFU zagen ze Alliantie+ als een start-up die kortstondig een overbruggingskrediet nodig had om achterstallige rekeningen te betalen en vooruitbetalingen te doen. Doordat de indruk bestond het project al grotendeels was afgerond (90% was de inschatting), werden weinig problemen bij de kredietverstrekking voorzien. Beter onderzoek en risico-inschatting vooraf had hierbij wellicht tot een andere uitkomst moeten leiden.

Een echt verlies aan vertrouwen in de aannemer bij de gemeente en provincie ontstond nadat ook het krediet van de EFU niet voldoende bleek. Omdat de gemeente en provincie de eigenaren niet in

de kou wilde laten staan, werd opnieuw om tafel gezeten om de bouw af te ronden. Hiervoor werd een realistische kostenraming gevraagd. De veronderstelling was dat op basis van de kostenraming het benodigde bedrag zou worden overgemaakt en bouw opnieuw worden opgestart en snel afgerond. Toen dit wederom niet lukte, was het vertrouwen van de gemeente in een goede afloop weg en werd aanvullende financiering geweigerd. Alliantie+ is vervolgens failliet gegaan en de afbouw is voor rekening en eigenaarschap van de bewoners gekomen.

Uiteindelijk heeft de tijd de projectdoelen ingehaald en zijn de kosten gaandeweg opgelopen. Om dit in de toekomst te voorkomen, zullen er bij vergelijkbare toekomstige projecten waarborgen moeten worden ingebouwd. Er zal voortgang gemonitord moeten worden, maar ook samen afgesproken moeten worden wanneer het project voortijdig moet worden beëindigd. Ook moeten er afspraken gemaakt worden op terugvalopties zoals een terugkoopregeling. Dit te meer omdat vanaf het begin duidelijk was dat het een pilotproject was.

4.7 Eindoordeel

Alles bij elkaar genomen zijn de kosten voor de woningen opgelopen tot meer dan drie ton per woning, exclusief de kosten die er bij zijn gekomen voor afbouw die de eigenaren nog gemaakt hebben. Zelfs wanneer dit in de tijdsgeest van 2015/2016 geplaatst wordt, is dit bijzonder hoog voor woningen op die locatie. Daarnaast heeft het project ervoor gezorgd dat de verschillende partijen ook nog veel uren en inzet hebben moeten plegen. Puur op het gebied van verduurzaming van de woningen is dit dan ook een project wat niet herhaald zou moeten worden in de toekomst. Deze conclusie wordt overigens al langer gedeeld door alle betrokken partijen.

Vanuit de optiek van het pilotproject zijn er heldere lessen geleerd voor de toekomst. Projecten moeten op voorhand behapbaar zijn en verantwoordelijkheden helder blijven. Hierin zijn bij nieuwe verduurzamingsprojecten al stappen genomen. Tenslotte is het ook van belang om vooraf te bezien op welke wijze een project wordt uitgevoerd en aangestuurd en is het van belang om het proces daarop ook in te richten. Het project kluswoningen is uiteindelijk vooral aangestuurd als een uitvoeringsproject, maar had vanwege toepassing van het vernieuwende concept van Alliantie+ veel meer een experimenteel karakter. Dit vraagt onder andere om een goede monitoring gedurende het proces, het stellen van procesdoelen en het terugkoppelen van tussenresultaten.

5 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van de evaluatie op een rij gezet aan de hand van antwoorden op de gestelde onderzoeksvragen. Deze antwoorden zijn vervolgens vertaald in een aantal aanbevelingen.

Renovatie naar NOM: Biedt deze casus input voor de vraag of / hoe een "blok voor blok aanpak" in deze fase de manier is om de energietransitie voor bestaande bouw vorm te geven?
Op het moment dat de pilot kluswoningen van start gegaan is, was er nog weinig ervaring met het naar nul-op-de-meter brengen van de bestaande woningvoorraad. Gelet op de ambitie van de provincie Utrecht om 50.000 woningen te verduurzamen en de geringe praktijkervaringen op dat moment, was de keuze voor de uitvoering van een pilotproject bij bestaande grondgebonden woningen logisch. In dit project Kluswoningen is het NOM-concept door verschillende redenen een lastig uitvoerbaar concept gebleken en mede hierdoor zijn de vooraf ingeschatte kosten veel te laag gebleken. Tegelijkertijd heeft de integrale aanpak van het pilotproject (met uitvoering van maatregelen zowel binnen als buiten) ook voor veel extra complicaties gezorgd. Tien bewoners moesten het met elkaar eens worden op een complexe opgave terwijl zij niet goed georganiseerd waren. Met de kennis vanuit dit pilot project concluderen wij dat de combinatie van particulier opdrachtgeverschap en de toepassing van het NOM-concept bij bestaande grondgebonden woningen leidt tot een aanzienlijk complex traject en daardoor relatief kostbaar uitvoeringstraject. Naar de toekomst toe kunnen kosten voor het NOM-concept naar alle waarschijnlijkheid worden verlaagd door verdere innovaties. In combinatie met de inhuur van gespecialiseerde bedrijven zal opschaling bovendien steeds makkelijker worden (zeker bij uniforme wijken).

Aanbieders: Zijn bouwers, installateurs en aannemers (qua beschikbaarheid en afstemming in de keten) momenteel in staat om de duurzaamheidsambities vorm te geven en op te schalen? Hoe is dat in voorliggend project verlopen? En is dat representatief voor andere soortgelijke projecten in het land? En als het niet toereikend is: Wat is daar extra voor nodig?
Het pilotproject kluswoningen heeft zichtbaar gemaakt dat een integrale aanpak waarbij een bestaande woning wordt gerenoveerd en wordt gecombineerd met maatregelen gericht op verduurzaming, leidt tot een hoge mate van complexiteit. Daarbij komt dat er eigenlijk geen sprake was van één project met een aanspreekpunt en een uniform pakket van voorwaarden en eisen, maar in de praktijk eigenlijk sprake was van tien afzonderlijke (deel) projecten. Dit maakt opschaling lastig omdat maatwerk moet worden geleverd. Dit sluit niet goed aan bij een sector die in belangrijke mate is ingericht op seriebouw. De keuze om niet in te zetten op integraliteit, maar op uitvoering van een bepaalde maatregel (bijvoorbeeld dak- op spouwmuurisolatie) sluit beter aan bij de traditie in Nederland van seriematige bouw. Bijkomend voordeel voor de bewoners is het feit dat verduurzaming in dat geval ook gefaseerd kan worden aangepakt en de kosten daardoor in de tijd kunnen worden gespreid.

Particulier Opdrachtgeverschap (en ondersteuning daarvan): hoe functioneert dat, biedt het een basis voor gezamenlijke verduurzaming? Wat kunnen we leren van de (rechts)positie en het zeggenschap van bewoners in een collectief opgezet project?
De keuze voor het renoveren van de woningen in Kanaleneiland is gemaakt in een tijd waarin particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk aan populariteit had gewonnen. De ervaringen met het pilotproject kluswoningen en met COP projecten elders laten echter zien dat particulier opdrachtgeverschap een ingewikkeld proces is met veel haken en ogen. Wat particulier

opdrachtgeverschap vooral ingewikkeld maakt is het feit dat een groep individuen gezamenlijk tot besluiten moet komen en bovendien sprake is van verschillende wensen en eisen waardoor maatwerk veelal noodzakelijk is. Vanwege de lange doorlooptijd veranderden deze wensen en eisen in het onderhavige project bovendien in de tijd. Dit leidt voor een uitvoerende partij tot meer overleg en afstemming waarmee op voorhand vanwege gebrek aan ervaring wellicht onvoldoende rekening is gehouden. Om hier bij toekomstige projecten beter mee om te gaan is het wenselijk om tijdens de uitvoering een strakkere regie te voeren, en als projecteigenaren al op voorhand te komen tot een gezamenlijk en uniform plan dat vervolgens ook formeel wordt vastgelegd. Vraag is dan of dit überhaupt mogelijk is bij een collectief opdrachtgeverschap. Uiteraard is het nog makkelijker om te kiezen voor een aanpak onder regie van een professionele partij waarbij potentiële bewoners pas in beeld komen op het moment dat de plannen zijn uitgekristalliseerd. Deze conclusie is in lijn met de uitkomsten van de “Marktmonitor nul-op-de-meter” [27] die laat zien dat nul-op-de-meter bij renovatie door particulieren, maar zeer sporadisch voorkomt en vooral binnen de sociale huursector wordt toegepast (zie ook paragraaf 2.4.3.).

PU/GU/ROM/EBU en SETU/EFU: biedt deze casus lessen over de rollen en verantwoordelijkheden van deze actoren in het naar de markt brengen van innovaties voor maatschappelijk relevante vraagstukken zoals de energietransitie?
In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid stilgestaan bij de lessen over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende actoren die van overheidswege of daaraan gerelateerde instanties bij de voorbereiding en uitvoering van het pilotproject betrokken waren. Een belangrijke les die uit het pilotproject kluswoningen kan worden getrokken is dat, ondanks de politieke wil om er een succes van te maken, het belangrijk blijft om de randvoorden voor een succesvol project in de praktijk goed te borgen. In dit geval gaat het om de toepasbaarheid van het NOM-concept, maar ook om de beoordeling van een propositie zoals die van Alliantie+ op het terrein van seriematige renovaties. Er moet vooraf een goede risico analyse worden gemaakt, nagedacht worden over eventuele mitigerende maatregelen en hier ook naar worden gehandeld.

Al met al verdient het voorliggende pilotproject in de gekozen vorm geen navolging. De kosten zijn veel hoger opgelopen dan aanvankelijk begroot en er is veel vertraging opgelopen. Dit neemt niet weg dat er ook veel lering uit het project kan worden getrokken en dat is een belangrijk meerwaarde waarmee bij nieuwe verduurzamingsprojecten voordeel kan worden opgedaan.

[27] Vereniging Stroomversnelling (april 2020)

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Vanuit opdrachtgever

Alliantie+ Definitief aanbodboek Bernadottelaan 234 dd 22-05-2017

Alliantie+ Productgaranties en prestatiegarantie NoM dd 22-05-2017

Alliantie+ Email Faillietverklaring Alliantie+ dd 11-03-2020

Bouwhulpgroep - Garantstelling detailcontract '10 kluswoningen Kanaleneiland Utrecht dd 22-05-2017

GU - Beantwoording SV 2019 nr 177 over Energietransitie gebouwde omgeving dd 12-11-2019

GU - Beleidsregel NoM woningen dd 24-07-2017

GU - Opdrachtbevestiging (H)eerlijk wonen dd 13-01-2015

GU - Raadsbrief Kluswoningen Kanaleneiland dd 11-09-2019

GU - SV 2020 _069_Kluswoningen in Kanaleneiland

PU - Alliantie+ BV Kluswoningen Utrecht Kanaleneiland Eiland 00 Verlening dd 18-09-2017

PU - B-stuk GS vergadering informeren PS over subsidie aan NOM woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019

PU - Getekende opdrachtverlening Begeleiding van het bewonerscollectief Eiland00 Utrecht dd 05-12-2016

PU - M. Goemans NOM-Kanaleneiland verlening

PU - SB Subsidie voor NOM-woningen Kanaleneiland dd 10-09-2019
Vaststellingsovereenkomst - Bernadottelaan 234 dd 03-08-2019

Zanders (2020) Rapport Evaluatie kredietverstrekking SETU aan Alliantie+ dd 3-07-2020

Overige literatuur

Boonstra, E.: Evaluatierapport: Wallisblok Experiment (2008)

Ministerie van VROM: Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen (2012)

Prins, E.: Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke gebieden: Een onderzoek naar de meerwaarde van particulier opdrachtgeverschap in stedelijke gebiedsontwikkeling (2007)

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV): Zelfbouw in reflectie: Evaluatie SEV experimenten (C)PO/MO (2010)

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV): Bewoners aan zet: Vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap (2006).

Vereniging Stroomversnelling, Marktontwikkeling van nul-op-de-meter (NOM) (2020).

Internet

https://stadszaken.nl/artikel/2504/lessen-uit-gem-kanaleneiland-centrum

https://www.ad.nl/utrecht/koopje-maar-wel-zelf-klussen~a40ed9ad/

Geïnterviewde personen

Naam	Organisatie
Mats Goemans	Woningeigenaar
Taco Nijsen	Woningeigenaar
Stephan Wetzels	Woningeigenaar
Rob Hagemans	Directeur Hagemans Vastgoedonderhoud
Aart-Kees Evers	Provincie Utrecht
Martin Wisselink	Gemeente Utrecht
Joop Oude Lohuis	Gemeente Utrecht
Roy Ellenbroek	Energiefonds Utrecht
Stef Roëll	Economic Board Utrecht

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:
- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:
- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2378
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10
Titel	Raadsbrief Energievisie
ID	2548
Behandelend ambtenaar	H. Kraaij
Telefoon	030 - 28 61042
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Kraaij	**Datum**	2 december 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 61042	**Kenmerk**	9371531/211124HK
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl	**Onderwerp**	Energievisie
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

Gemeenten krijgen een steeds belangrijkere rol in de energietransitie. Een Energievisie is het middel voor uw raad om doelstellingen en rolinvulling in vast te leggen. Deze brief beschrijft de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het huidige beleid en geeft inzicht in de door uw raad te maken keuzes in de op te stellen Energievisie. Onderaan de brief staat een planning voor het raadsvoorstel voor een Energievisie.

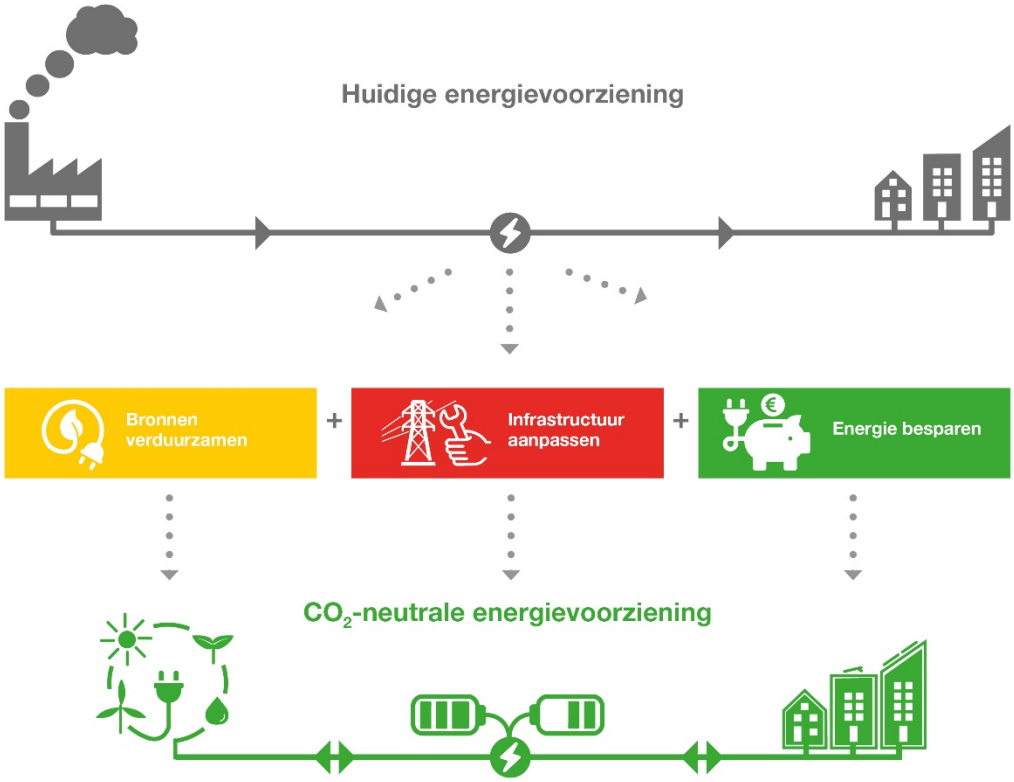
De energietransitie is een systeemverandering
In 2015 zijn in Parijs internationale afspraken gemaakt om de CO_2-uitstoot terug te dringen. Nederland heeft haar inspanning vastgelegd in een nationaal Klimaatakkoord dat in juni 2019 is gepresenteerd. In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat het energiesysteem dat gebaseerd is op het verbranden van fossiele brandstoffen in de periode tot 2050 geleidelijk wordt vervangen door een energiesysteem gebaseerd op duurzame energiebronnen, zoals zonnekracht, windkracht en energie die aanwezig is in het water, de bodem en de diepe ondergrond.

Deze systeemverandering is niet alleen technisch, maar ook sociaal, economisch en organisatorisch. Sociaal, omdat de energietransitie gepaard gaat met veel veranderingen in de leefomgeving van mensen, ook achter de voordeur. Deze veranderingen leveren gedoe en soms ongemak op, maar met aan het einde van de rit een situatie die ook veel positieve kanten heeft: een comfortabel huis met energie uit de buurt waaraan meeverdiend kan worden. Economisch, omdat de energietransitie kansen biedt voor een heel nieuwe werkgelegenheid, ook voor kleinere lokale ondernemers, zoals woningen isoleren en zonnepanelen installeren. Organisatorisch, omdat de samenwerkingsverbanden tussen buurtgenoten en met lokale bedrijven goed opgezet moeten worden. De huidige wet- en regelgeving past niet altijd goed op de doelstellingen van de energietransitie en het kost ook moeite om de werkzaamheden voor de energietransitie te koppelen aan andere werkzaamheden in de openbare ruimte, zoals voor groen en klimaatadaptatie. In de energietransitie is het van belang om, gelijk met de opbouw van het nieuwe systeem, te werken aan de afbouw van het oude systeem.

Pijlers van de opgave energietransitie

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over de gebouwde omgeving, elektriciteit, industrie, mobiliteit en landbouw en landgebruik. De Energievisie zal vooral over de gebouwde omgeving en duurzame elektriciteit gaan, omdat er voor deze onderdelen van de energietransitie een belangrijke verantwoordelijkheid bij gemeenten ligt. In de Energievisie wordt een relatie gelegd met het Mobiliteitsplan 2040, waarin ons beleid voor duurzame mobiliteit is opgenomen. Onze opgave voor de energietransitie richt zich op drie pijlers:

- Bronnen verduurzamen, als vervanging van de fossiele bronnen die zorgen voor klimaatverandering, aardbevingen in Groningen en geopolitieke afhankelijkheid.
- Infrastructuur aanpassen, omdat de duurzame bronnen een andere infrastructuur nodig hebben dan de fossiele energiebronnen.
- Energie besparen, zodat de druk op de schaarse duurzame energiebronnen beperkt wordt.



Samenhang tussen de pijlers

Door energiebesparing kan de CO_2-uitstoot in de periode tot 2050 naar verwachting met ongeveer 30% verminderd worden ten opzichte van nu. Daarbij zoeken we naar een niveau van isoleren, dat past bij het type gebouw en de toekomstige warmtevoorziening voor dat gebouw. Om kosten en gedoe te beperken, is het verstandig om investeringen in energiebesparing te koppelen aan "natuurlijke momenten" van verbouwing en renovatie. De aanpak is erop gericht deze momenten zo goed mogelijk te benutten.

Door verduurzaming van de bronnen kan de CO_2-uitstoot in de periode tot 2050, met de huidige beschikbare techniek, binnen onze gemeentegrenzen maximaal 60% verminderd worden. Het is een politieke keuze in welke mate er ruimte gemaakt wordt voor duurzame vormen van energie in onze gemeente, onze regio of ons land. Het is verleidelijk om met argumenten te komen dat het elders goedkoper of makkelijker is. Het lijkt soms ook verstandig om aantrekkelijkere opties af te wachten die

in de (verre) toekomst liggen. Deze “vlucht naar elders” en “vlucht naar de toekomst” leidt tot uitstel van de energietransitie. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040) zijn zoekgebieden opgenomen waarin windmolens en zonnevelden technisch gezien een plek zouden kunnen krijgen. In het milieueffectrapport, behorende bij de Energievisie, zullen de milieueffecten hiervan in beeld worden gebracht. Op basis van dit milieueffectrapport kan uw raad een onderbouwde afweging maken over het al dan niet overnemen van de zoekgebieden in de Energievisie.

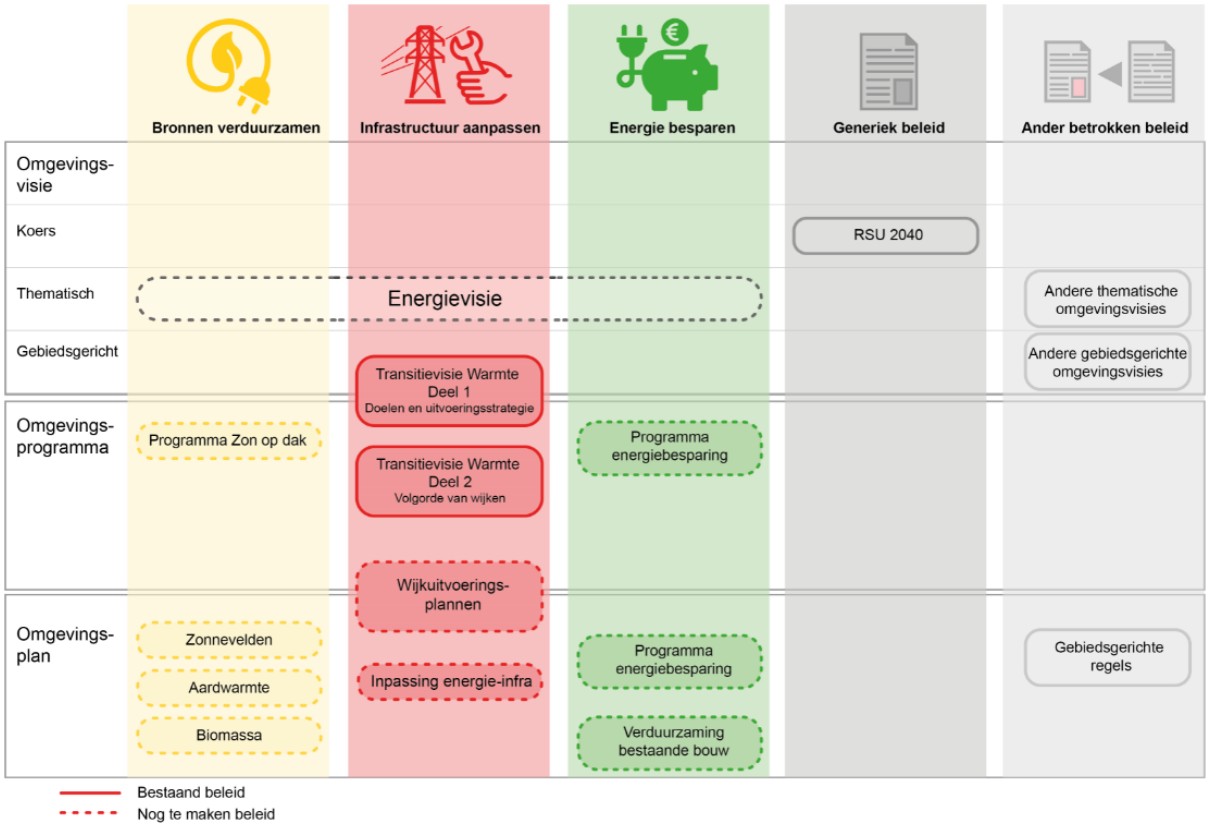
Aanpassing van de energie-infrastructuur levert geen directe bijdrage aan de vermindering van de CO_2-uitstoot, maar is een essentieel onderdeel van de energietransitie. Uitzondering hierop is het verlagen van de temperatuur in warmtenetten, dat zorgt voor energiebesparing. Door het groeiend aantal zonnepanelen op daken, elektrische auto’s en elektrische verwarmingssystemen is het nodig om in de periode tot 2050 de elektriciteitsinfrastructuur te verdubbelen en opslagvoorzieningen te realiseren, zodat het elektriciteitsnet niet te zwaar belast wordt. Als we gebruik willen maken van warmtebronnen als geothermie, aquathermie en restwarmte, dan moeten we warmtenetten en warmtebuffers aanleggen. Door de impact van de aanleg en aanpassing van alternatieve infrastructuur, de langjarige planning voor de realisatie en de omvang van benodigde investeringen, is het nodig de aanpassingen aan de warmte-infrastructuur gebiedsgericht aan te pakken. De eerste buurten maken een overstap naar een andere manier van verwarmen relatief snel, maar blijven daarna ‘natuurlijke momenten’ aangrijpen om te besparen. Als energiebesparende maatregelen nodig zijn voor de overstap, dan wordt voor deze buurten meer tijd genomen.

De energietransitie vindt tegelijk plaats binnen elk van de drie pijlers; het tempo is afhankelijk van ‘natuurlijke momenten’, beschikbaarheid van middelen en termijnen voor bestuurlijke besluitvorming. De momenten voor besparing, verduurzaming bronnen en aanpassing infrastructuur lopen in de tijd niet synchroon. Dit gaat ook niet over geleidelijke verandering. Wat snel kan, doen we snel, wat meer tijd nodig heeft, komt later, maar uiterlijk 2050.

Vertaling naar beleid en maatregelen
De afgelopen tien jaar hebben een stevige basis in de stad opgeleverd om grote stappen te zetten in de energietransitie. Twee stadsgesprekken, talloze bewonersavonden en concrete grote en kleine projecten hebben geleid tot een grote mate van betrokkenheid van inwoners in de stad. Deze betrokkenheid uit zich aan de ene kant in een netwerk van energieambassadeurs en bewoners en bedrijven die enthousiast met duurzame projecten aan de slag gaan. Aan de andere kant zien we ook groepen mensen die duidelijk aangeven meer moeite te hebben met bepaalde veranderingen.

Door de vertaling van maatregelen naar beleid, wordt er meer richting en sturing gegeven aan de manier waarop de energietransitie in onze gemeente plaats vindt. Vanaf 2020 zijn daarom diverse besluiten aan de raad voorgelegd: de Transitievisie Warmte (TVW delen I en II), de Regionale Energie Strategie (RES) en de visie en het uitnodigingskader voor Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040) is de ruimtelijke impact van de energietransitie verankerd. Het college heeft een actieplan voor zon op dak vastgesteld.

In het voorstel voor de Energievisie zal het bestaande beleid en nog nieuw vast te stellen beleid gevat worden in het systeem van de Omgevingswet. De Energievisie is een omgevingsvisie die wordt uitgewerkt in de door uw raad vast te stellen omgevingsprogramma’s (met maatregelen) en omgevingsplannen (met regels). De visie, de programma’s en de plannen vormen het kader voor diverse activiteiten en uit te geven omgevingsvergunningen (zie onderstaand schema).



Niet zichtbaar in dit schema is de RES. De RES is een regionale afspraak die vertaald moet worden naar het omgevingsbeleid van overheden. Voor onze gemeente is dat de RSU, de Energievisie en de nadere uitwerking van projecten in omgevingsplannen en omgevingsvergunningen. Omgevingsvergunningen en acties zonder planologisch-juridische status zijn ook niet opgenomen in dit schema. Deze kunnen gezien worden als uitwerking van de Energievisie, omgevingsprogramma's en omgevingsplannen. Het is niet uitgesloten dat er nog andere omgevingsprogramma's aan het schema worden toegevoegd. De acties en samenwerkingsverbanden die nodig zijn om tot beleid te komen, zijn ook niet zichtbaar in het schema.

Afhankelijkheid van nationaal beleid

De snelheid waarmee de energietransitie plaats vindt, is en blijft sterk afhankelijk van het nationale beleid, dat deels weer afhankelijk is van internationaal beleid. Kleinschalige experimenten zijn vaak zwaar gesubsidieerd en niet aan allerlei regels gebonden. Bij de opschaling van deze experimenten zijn nationale regels en een gebrek aan financiële middelen serieuze knelpunten. De afhankelijkheid van het nationale beleid werd zichtbaar bij de vervanging van het kookgas door elektrisch koken in Overvecht-Noord, de financiering en kaderstelling voor geothermieprojecten en recent bij de afgekondigde capaciteitsknelpunten is het hoogspanningsnet. Ook ingrepen in de ruimtelijke ordening of de gebouwde omgeving, waarvoor de gemeente bevoegd gezag is, kunnen beperkt worden door beleid van het rijk, al dan niet uitgevoerd door de provincie. Voorbeelden hiervan zijn de wet- en regelgeving voor natuur en erfgoed en de normstelling voor energieneutrale nieuwbouw.

De afhankelijkheid van het nationale beleid is voor ons geen reden om afwachtend te zijn. De gemeente kan projecten panklaar voorbereiden en tegelijkertijd lobbyen bij het rijk voor regelgeving en middelen om deze plannen uit te kunnen voeren.

Te maken keuzes in de Energievisie

De Energievisie zal doelstellingen bevatten voor de drie hierboven beschreven pijlers van de energietransitie: besparen, bronnen verduurzamen en infrastructuur aanpassen. Daarbij hoort ook een uitvoeringsstrategie met vertaling naar typen instrumenten die worden toegepast. Deze keuze voor instrumenten is bepalend voor de rollen die de gemeente wenst in te nemen:

- de *faciliterende of bemiddelende overheid*, waarbij overleg en participatie centraal staan;
- de *financierende overheid*, waarbij subsidies, garantstellingen en (risicovolle) leningen worden ingezet;
- de *ondernemende overheid*, waarbij de sturing d.m.v. eigendomspositie of aandeel nemen in delen van het energiesysteem centraal staat;
- de *regulerende overheid*, waarbij met (plan)regels afgedwongen wordt dat maatregelen bij anderen genomen worden.

Bij de verdere invulling van de Energievisie zal de keuze voor deze rolinvulling, die per onderdeel van de energietransitie kan verschillen, een belangrijke rol spelen. Soms gaat het daarbij om wezenlijke keuzes die over een langere tijd doorwerken.

In de Energievisie zullen in ieder geval de volgende dilemma's aan de orde zijn:

- Hoe vrijblijvend blijft energiebesparing en benutting van daken voor energieproductie voor bestaande gebouwen?
- Hoeveel budget stellen we beschikbaar om, aanvullend op het budget van het rijk, voor meer buurten tegelijk een wijkuitvoeringsplan op te stellen waarin staat hoe de betreffende buurt binnen acht jaar van het aardgas af gaat?
- Willen we (mede)eigenaar worden van energie-infrastructuur om te kunnen sturen op de maatschappelijke waarden (van met name warmtenetten)?
- Laten we de verduurzaming van bronnen afhangen van initiatieven uit de samenleving en van marktpartijen of nemen we zelf meer initiatief voor het beschikbaar maken van ruimte en grondposities?

Naast de inhoudelijke dilemma's zullen in de Energievisie ook diverse maatschappelijke waarden worden verankerd. Voorbeelden zijn participatie, lokaal eigendom, betaalbaarheid van de warmtetransitie, transparantie in de kosten van het energiesysteem en een rechtvaardige verdeling van lusten en lasten. Door de stadsgesprekken van 2014 en 2021, de tientallen bewonersavonden voor Jouw Huis Slimmer, het contact met de bewonersinitiatieven (bijvoorbeeld via Expeditie Warmte) en participatie rond projecten voor duurzame opwek hebben we een goed beeld over de wensen en bedenkingen van bewoners en bedrijven in onze stad en onze buurgemeenten. De meningen over concrete oplossingen zijn verdeeld, maar over de volgende twaalf spelregels (verkorte weergave van raadsbrief 25 mei 2021) bestaat wel een redelijk gedeeld beeld, zo bleek uit de laatste stadsgesprekken:

1. Nieuwbouw energieneutraal. Maximale benutting daken.
2. Alle panden heel goed isoleren. De verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar.
3. Woningeigenaren beslissen zelf hoe en wanneer zij hun pand verduurzamen, maar de gemeente besluit wanneer het aardgas wordt afgesloten.
4. Aansluiting op warmtenet is niet verplicht als de gebouweigenaar kiest voor een even duurzaam systeem.
5. De gemeente zorgt voor onafhankelijke en deskundige informatie over het verduurzamen van woningen en bedrijfspanden.
6. Mensen in de directe omgeving van windmolens en zonnevelden moeten ook een deel van de opbrengst kunnen krijgen.

7. Bij onder andere windmolens, zonnevelden, aardwarmte, moet de gemeente erop toezien dat de ontwikkelaar inwoners betrekt en overlast beperkt.
8. De gemeente beslist over locaties voor duurzame energie na overleg met omwonenden. Daarbij worden alle belangen afgewogen. Planuitwerking en lokaal eigendom worden uitgewerkt samen met omwonenden.
9. Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten we zuinig zijn op bomen in de stad en historische gebouwen.
10. De gemeente moet ervoor zorgen dat de overstap naar duurzame energie voor iedereen (financieel) mogelijk is.
11. Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten er concrete doelen tot aan 2050 zijn, waar we steeds met de beste technieken naar toewerken.
12. Ideeën en voorstellen voor verduurzaming zijn welkom; kansrijke bewonersinitiatieven worden ondersteund.

Deze spelregels vinden we een goede basis om een Energievisie op te bouwen.

Planning Raadsvoorstel Energievisie

Op dit moment wordt gewerkt aan een Energievisie volgens de lijnen zoals in deze brief beschreven. In een milieueffectrapportage (planMER) en een extern advies over de investeringsstrategie wordt de komende maanden inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van te maken politieke keuzes. Wij verwachten dat de Energievisie, samen met de planMER, voor de zomer ter inzage wordt gelegd. Na de inzageperiode wordt de Energievisie eind 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit raadsvoorstel worden de volgende moties meegenomen:

- Motie 2020/276 “Natuur en duurzame energie”
- Motie 2020/314 “Duidelijke kaders voor zonne-energieprojecten en hun omgeving”
- Motie 2019/295 “50% Lokaal eigenaarschap”
- Motie 2021/105 “Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk”

Voorafgaand aan of gelijktijdig met het raadsvoorstel zal gerapporteerd worden over de resultaten van onderzoeken volgens de volgende moties:

- Motie 2021/108 “Rol gemeente warmtebedrijf en bewoners bij warmtenetten”
- Motie 2021/107 “Geen pelletketel als vervanging voor gas”

Om ervoor te zorgen dat we bovenstaande planning kunnen halen, wordt de m.e.r.-procedure zo snel mogelijk gestart. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), die de start van de m.e.r.-procedure markeert, wordt rond de jaarwisseling ter inzage gelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2379
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.1
Titel	Beantwoording SV 2021, nr. 235 over De rol van bewonerscoöperaties bij energieprojecten
ID	2549
Behandelend ambtenaar	H. Kraaij
Telefoon	030 - 28 61042
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 235

Datum	29 oktober 2021
Van	College B&W
Behandeld door	H. Kraaij
Doorkiesnummer	030 - 28 61042
E-mailadres	h.kraaij@utrecht.nl
Kenmerk	9371766/211014HK
Beleidsveld	Energie

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer nr. 235 van raadsleden Schreuder (D66), Heijne (GroenLinks) en Zwinkels (CDA) over ‘de rol van bewonerscoöperaties bij energieprojecten’. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Reflectie op inleidende tekst
In het Klimaatakkoord staat het streven dat nieuwe duurzame energieprojecten, bijvoorbeeld zon- en windenergieprojecten, voor 50% in eigendom zijn van de lokale omgeving (bewoners en bedrijven). Lokaal eigendom is een middel om meer draagvlak en acceptatie te verkrijgen.
De doelstelling van het streven naar minimaal 50% lokaal eigendom voor grootschalige duurzame energieprojecten omarmen we nu al en nemen we op in de uw raad toegezegde Energievisie. De concrete invulling van lokaal eigendom is maatwerk en een zoektocht die we graag samen met de Utrechtse coöperaties en direct omwonenden van energieprojecten aangaan.
Als gemeente staan we achter het streven naar 50% lokaal eigendom, omdat daarmee drie doelen gediend worden:
(1) bewoners kunnen financieel meeprofiteren van de opbrengsten van de energieproductie;
(2) bewoners krijgen zeggenschap over (a) de vormgeving van de energieproductie en (b) beheer en exploitatie van de energieproductie;
(3) een gevoel van eigenaarschap van de eigen energievoorziening.
De doelen kunnen ook op andere manieren bereikt worden, maar lokaal eigendom, meestal georganiseerd via bewonerscorporaties of energiecoöperaties, is een unieke manier om alle doelen in één middel te vangen.

De in Utrecht actieve coöperaties zijn in eerste instantie gemotiveerd om duurzame energieprojecten van de grond te krijgen en steken daar vooral veel vrije tijd in. In tweede instantie willen coöperaties winst maken, die ze uit kunnen keren (1) aan de leden van de coöperatie en/of (2) ten gunste van (duurzaamheids)doelstellingen van de coöperatie, zoals bijvoorbeeld energieadvies en -maatregelen voor omwonenden. Het verschil met bedrijven zit hem niet in het streven naar winst, maar in de vorm van de winstuitkering. Bij de toepassing van lokaal eigendom in de praktijk lopen we tegen

uitdagingen aan. Bij eigendom horen namelijk niet alleen de lusten van duurzame energieproductie, maar ook het dragen van de lasten. In de beantwoording van de vragen komen al deze uitdagingen aan de orde.

Vraag 1
Welke uitgangspunten hanteert de gemeente momenteel voor uitwerking van lokaal eigendom? Welke eisen worden en kunnen bijvoorbeeld gesteld worden aan afstand van mede-eigenaars tot het project?

Antwoord 1
De gemeente neemt het streven naar 50% lokaal eigendom mee in alle lopende projecten of die gaan starten. In tenderprocedures voor het verdelen van gemeentelijke grondposities of de schaarse rechten (zoals bijvoorbeeld de netaansluitingscapaciteit), wordt als eis gesteld dat minimaal 50% lokaal eigendom wordt aangeboden aan omwonenden. Voor projecten die ontwikkeld worden op private grond kunnen wij dit niet privaatrechtelijk afdwingen. In die gevallen stimuleren we initiatiefnemers om invulling te geven aan 50% lokaal eigendom, door in gesprek te gaan en de initiatiefnemers in contact te brengen met de lokale coöperaties. De achterban van deze coöperaties bepaalt de afstand van de mede-eigenaars tot een project. Uitwerking van het lokale eigendom kan op verschillende manieren. In de lopende projecten hebben we daar op verschillende manieren sturing aan gegeven (zie huidige praktijk).

<u>Huidige praktijk</u>

- *Voor zon op dak-projecten sturen we beperkt op lokaal eigendom. Deze projecten zijn namelijk vaak te klein om de kosten te kunnen dragen van overleg over en onderzoek naar financieel-juridische contractering van verdeling van eigendom. In veel gevallen is er vanzelfsprekend sprake van lokaal eigendom door de dakeigenaar, met name bij de kleinschalige projecten. Ook bij grootschalige projecten is vaak sprake van gevoel van eigenaarschap en financieel meeprofiteren door de dakeigenaar. Wij ondersteunen met onze subsidieregeling voor collectieve projecten buurtstroomprojecten van Energie-U, die hieraan toevoegen dat ook bewoners eigenaar kunnen worden van zonnepanelen op grote daken van zakelijk en maatschappelijk vastgoed.*
- *Bij Meijewetering hebben we 100% lokaal eigendom gegund aan Energie-U. Daaraan hebben we verder geen eisen verbonden. Energie-U heeft er vervolgens voor gekozen om één derde van het eigendom te gunnen aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Reden hiervoor was dat HDSR voor het project waardevolle zaken levert: voorbereidingskosten, advieskracht, verzekeringen en de beschikbaarheid van een aansluiting op het elektriciteitsnet. Daarbij is HDSR een betrouwbare partner gebleken in het overleg met de eigenaren van de kabels en leidingen onder het zonneveld. Zonder HDSR was Energie-U waarschijnlijk voor onoplosbare problemen komen te staan.*
- *In het uitnodigingskader voor energielandschap Rijnenburg en Reijerscop is opgenomen dat bij voldoende interesse 50% van het eigendom (in de vorm van aandelen) beschikbaar gesteld moet worden aan inwoners van de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort en Woerden. Zie bijlage voor de relevante passage over lokaal eigendom in het uitnodigingskader. Rijne Energie, de coöperatie die onderdeel is van het consortium dat gewonnen heeft, is hiervoor verantwoordelijk.*
- *In de tender voor het zonneveld op de geluidswal A12 bij Veldhuizen is een plan van aanpak gevraagd. Hierin dient te worden omschreven hoe de inschrijver de bewoners gaat betrekken bij het bieden van de mogelijkheid om mee te profiteren van de opbrengst van de zonnepanelen, door minimaal 50% lokaal eigendom of minimaal 50% lokale financiering. De vorm van de financiële participatie en de geografische afbakening is in deze tender vrijgelaten omdat we op voorhand niet wisten of er in de directe omgeving voldoende interesse is voor lokaal eigendom en*

ook niet welke vorm van financiële participatie gewenst wordt door de omwonenden. De projectontwikkelaar (Sunrock) gaat dit in overleg met de omwonenden verder concretiseren.

- *In Ockhuizen (particuliere grondposities) hebben we ervoor gekozen om de initiatiefnemende grondeigenaren aan te bevelen om zelf lokaal eigendom te organiseren. Dit heeft geresulteerd in de selectie van een ontwikkelaar door de grondeigenaren die lokaal eigendom als uitgangspunt hanteert (Windunie). Inmiddels zijn coöperatie Haarse Zon en de direct omwonenden betrokken bij de eerste bespreking over de toekomstige inrichting van het gebied Ockhuizen, met mogelijk ook ruimte voor een zonneveld.*

<u>Wat hebben we geleerd?</u>

- *Het invullen van de vorm van het lokaal eigendom hoort bij de door bewoners gewenste zeggenschap. Het is vooral belangrijk om als gemeente te zorgen voor een eventwichtige machtsverdeling tussen ontwikkelaar en coöperaties, zodat ze in onderling overleg kunnen komen tot gewenste afspraken. Hierbij vertegenwoordigen de coöperaties de stem van de bewoners die graag bij willen dragen aan duurzame energie in hun buurt.*

Vraag 2

D66, GroenLinks en CDA vinden het van belang dat lokaal eigendom verder gaat dan financiële participatie en dat bewoners ook zeggenschap en eigenaarschap hebben. Is het college dit met ons eens en hoe wordt hier invulling aan gegeven?

Antwoord 2

Dat zijn wij met u eens. Wij zien lokaal eigendom nadrukkelijk als méér dan alleen financiële participatie. Doelen van lokaal eigendom zijn, zoals eerder aangegeven, (1) financieel meeprofiteren, (2) zeggenschap over de vormgeving, beheer en exploitatie en (3) een gevoel van eigenaarschap. In de lopende projecten hebben we op een verschillende manier ruimte geboden voor de invulling van zeggenschap en eigenaarschap (zie huidige praktijk). Afgezien van de buurtstroomprojecten voor zon op dak hebben we in Utrecht nog geen ervaring met projecten die het financieel meeprofiteren al helemaal hebben uitgewerkt.

<u>Huidige praktijk</u>

- *Meijewetering is geïnitieerd en ontwikkeld door Energie-U, die op diverse momenten afstemming met de achterban houdt. Voor het project richt Energie-U waarschijnlijk een aparte coöperatie op. De leden van deze projectspecifieke coöperatie worden gezamenlijk de eigenaar van het project. Deze leden/eigenaren krijgen zeggenschap over de exploitatie en het beheer van het project. De ruimte voor zeggenschap over het ontwerp was gering, omdat het een klein project is met veel ruimtelijke beperkingen door de kabels en leidingen onder het perceel. Door het late moment van instappen lag het ontwikkelrisico bij de stadsbrede energiecoöperatie Energie-U en niet bij de leden van de projectspecifieke coöperatie. Energie-U heeft deze risico's voor zichzelf weten te beperken door veel vrijwilligerswerk, subsidies van de gemeente en de Rabobank en hulp van HDSR.*
- *De leden van Rijne Energie hebben zeggenschap over de vormgeving en ontwikkeling van het project via ledenvergaderingen die regelmatig plaatsvinden. Vormgeving van het financieel meeprofiteren is recent gestart. Onder de bijna 500 leden wordt nu een bedrag opgehaald van 100.000 euro om de milieueffectrapportage te kunnen betalen en leden praten mee over de opzet van de milieueffectrapportage. Als het project gerealiseerd wordt, krijgen deze leden hun inleg met 50% toeslag terug in de vorm van aandelen in het energielandschap. Als het project niet doorgaat zijn ze hun geld kwijt.*
- *Voor de geluidswal A12 is de ruimte voor zeggenschap over de inrichting van het zonneveld minimaal, omdat die sterk bepaald werd door de technische complexiteit van de montage van zonnepanelen op de geluidswal. Op dit moment wordt het lokaal eigendom verder vormgegeven.*

De geselecteerde ontwikkelaar (Sunrock) heeft eerst (1) een enquête uitgevoerd naar de interesse voor lokaal eigendom, vervolgens (2) een inloopavond georganiseerd om vragen te beantwoorden over de vergunning en lokaal eigendom en gaat binnenkort (3) in overleg met geïnteresseerde omwonenden en coöperaties over de manier waarop lokaal eigendom het beste vormgegeven kan worden.

- *Voor de Haarrijnseplas zijn we al enkele maanden in overleg met de lokale coöperatie Haarse Zon en de stadsbrede coöperatie Energie-U over de wijze waarop we het beste invulling kunnen geven aan het lokale eigendom. Recent is daar een groep geïnteresseerde bewoners aan toegevoegd die zich hiervoor aangemeld hebben na een eerste bewonersbijeenkomst. Samen vormen deze partijen een bewonerscollectief met wie we gaan bespreken hoe we de tender vorm gaan geven voor het selecteren van een ontwikkelaar voor zonne-eilanden op de Haarrijnseplas en hoe we het lokaal eigendom hierin verankeren.*
- *In Ockhuizen zal het lokaal eigendom gebaseerd worden op nog te maken afspraken tussen de grondeigenaren, ontwikkelaars Windunie en de lokale coöperatie Haarse Zon. Wij zijn niet voornemens hierop inhoudelijk te sturen, omdat de intentie van genoemde partijen is om er samen uit te komen.*

<u>Wat hebben we geleerd?</u>

- *Betrokkenheid van omwonenden, in welke vorm dan ook, leidt tot een groter draagvlak voor duurzame energieprojecten en mensen die trots zijn op wat ze doen en anderen om zich heen kunnen inspireren ook een bijdrage te leveren aan de energietransitie.*
- *Utrechtse inwoners zijn verdeeld over hun voorkeuren voor zeggenschap, financiële participatie en de behoefte aan eigenaarschap. Uit een groep van 269 Utrechtse inwoners (niet representatieve steekproef in de enquête van Sunrock) bleek 30% geïnteresseerd in eigendom; 40% heeft de voorkeur voor een lager rendement zonder de risico's die met eigendom gepaard gaan.*
- *We weten nog niet goed hoe groot de bereidheid is van Utrechtse bewoners en bedrijven om in energieprojecten te investeren in een zeer risicovolle fase. Wij kijken dan ook met belangstelling uit naar de resultaten van de crowdfunding door Rijne Energie.*
- *Ook binnen het lokaal eigendom door coöperaties kunnen aan bewoners en bedrijven verschillende arrangementen aangeboden worden voor bijvoorbeeld aandeelhouderschap met een groter risico en financiering met een kleiner risico.*

Vraag 3

Naast zeggenschap en financiële participatie zijn er ook mogelijkheden om bijvoorbeeld te werken met omgevingsfondsen zodat de winst ook echt terugvloeit naar de gemeenschap. Hoe wordt hier invulling aan gegeven? Is een omgevingsfonds een van de voorwaarden?

Antwoord 3

De zonneveldontwikkelingen in Utrecht zijn relatief klein en de winstmarges zijn soms smal en altijd onzeker. Daarom zijn we voorzichtig om omgevingsfondsen te verplichten voor zonnevelden. Coöperaties en marktpartijen zijn natuurlijk wel vrij om dit zelf in te richten, als daar behoefte aan is en financiële ruimte voor is. Voor het energielandschap hebben we een omgevingsfonds wel verplicht gesteld als er sprake is van realisatie van windmolens. Bij de inrichting van de SDE-subsidie voor windmolens is namelijk wel ruimte ingebouwd voor omgevingsfondsen. De inrichting van een omgevingsfonds brengt uitdagingen met zich mee. Wie beslist over de besteding van het fonds en wat doen we als de omwonenden het daarover niet eens worden? Op dit moment leggen we de verantwoordelijkheid voor inrichting en besteding van omgevingsfondsen neer bij de coöperaties die dat in overleg met hun achterban en/of de omgeving vormgeven. We weten dat coöperaties ook nadenken over de mogelijkheid om omgevingsfondsen te gebruiken voor energieadvies en -maatregelen voor mensen die geen geld hebben om zelf te investeren in een energieproject.

Vraag 4
Welke juridische kaders (bijvoorbeeld de Wet Markt en Overheid) bepalen de ruimte die de gemeente heeft om bewonerscoöperaties een plek te geven bij energieprojecten?
Antwoord 4
Uit het juridisch advies over het energielandschap blijkt dat er geen bestuursrechtelijke mogelijkheden zijn om het lokaal eigendom af te dwingen, maar er is ook geen belemmering om privaatrechtelijke afspraken over lokaal eigendom te maken. Een voorbeeld hiervan is het gunnen van lokaal eigendom aan coöperaties bij tenders door de gemeente. In ons selectiebeleid voor gronduitgifte is deze optie nu ook expliciet opgenomen. Waar we wel op moeten letten is dat deelname aan het lokale eigendom inclusief is: iedereen (binnen een bepaald gebied) moet mee kunnen doen als hij/zij dat wil. Door deze inclusiviteit voorkomen we dat er concurrentie ontstaat tussen coöperaties.

Vraag 5
Daarnaast vragen we ons ook af hoe solide de eis van lokaal eigendom nu doorwerkt. Als een energieproject technisch de 50% lokaal eigendom geregeld heeft aan de voorkant, heeft het gevolgen als in de praktijk te weinig verkoop gerealiseerd wordt en het lokale eigendom bij realisatie (ver) onder de 50% blijft? Heeft dit gevolgen voor de uitvoerende partij van het energieproject?
Antwoord 5
In het klimaatakkoord is opgenomen dat "gestreefd" wordt naar 50% lokaal eigendom en in tenders hebben we dat vertaald naar een eis dat minimaal 50% lokaal eigendom aangeboden moet worden. Immers: we kunnen bewoners en lokale bedrijven niet dwingen om eigendom te nemen. Of het bod voor lokaal eigendom wordt geaccepteerd, hangt af van de aantrekkelijkheid van dit bod en de bijbehorende risico's.

<u>De huidige praktijk</u>
- *Bij Meijewetering was lokaal eigendom door bedrijven ook een doelstelling vanwege het nabijgelegen bedrijventerrein. Als onderdeel van het invullen van dit doel heeft HDSR een deel van het eigendom overgenomen van Energie-U en in ruil daarvoor een aantal kosten en risico's voor haar rekening genomen.*
- *De afspraak tussen de vier ontwikkelende partijen in energielandschap Rijnenburg en Reijerscop is dat het eigendom met alle bijbehorende lusten en lasten gelijk verdeeld worden: 50% voor Rijne Energie en De Windvogel (gezamenlijke BV), 25% voor Eneco en 25% voor BHM Solar.*
- *Voor de geluidswal A12 hebben we alleen het aanbieden van minimaal 50% lokaal eigendom of 50% lokale financiering als eis gesteld en moeten de afspraken tussen ontwikkelaar en bewoners nog tot stand komen. Als het niet lukt om tot goede afspraken te komen tussen Sunrock en de bewoners(coöperaties) over lokaal eigendom of lokale financiering, dan kan dat reden zijn voor de gemeente om de opstalovereenkomst met Sunrock te heroverwegen.*

<u>Wat hebben we geleerd?</u>
- *Het is verstandig om bij alle projecten voor grootschalige duurzame energie met een verantwoord risicoprofiel de in het betreffende gebied opererende coöperatie(s) meteen bij het begin te betrekken en met hen het gesprek aan te gaan over de gewenste vorm van lokaal eigendom en hun rol bij (proces)participatie van omwonenden.*
- *Het geeft helderheid aan alle partijen als minimaal 50% lokaal eigendom het uitgangspunt is voor verdere planontwikkeling en dit af te dwingen (als mogelijk) en te stimuleren (als nodig).*
- *Door in overleg met de bewoners(coöperaties) een goed moment te kiezen voor de inwerkingtreding van het lokale eigendom, kan gestuurd worden op de risicoverdeling tussen marktpartijen en omwonenden.*

Vraag 6
Hoe wordt de soliditeit van lokaal eigendom in de invulling van tenders en andere selectietrajecten beoordeeld? Welke mogelijkheden heeft het college hiervoor reeds gebruikt en op het oog voor volgende projecten?

Antwoord 6
De huidige praktijk is dat de Utrechtse coöperaties het kapitaal vergaren, op het moment dat het nodig is. Hiervoor wordt een beroep gedaan op leden en op dat moment beschikbare subsidies en leningen. Dit geldt voor de meeste coöperaties in Nederland en daarom heeft het Rijk het Ontwikkelfonds in het leven geroepen. Provincie Utrecht is één van de provincies die dit Ontwikkelfonds heeft aangevuld en waardoor het beschikbaar is voor Utrechtse coöperaties. Op deze manier kunnen coöperaties, naast crowdfundingcampagnes, samenwerkingen met andere (landelijke) coöperaties of marktpartijen en persoonlijke leningen/investeringen, aan voldoende financiële middelen komen om de financiering van het project rond te krijgen. Van tevoren staat de financiering van coöperatie niet vast en daarom zorgen we er in tenders voor dat er geen onverantwoorde risico's bij de coöperaties komen te liggen, in plaats van dat we de soliditeit van de coöperaties beoordelen.

Vraag 7
Bewonerscoöperaties hebben nu moeten optrekken met marktpartijen bij aanbestedingen. Is het denkbaar om de invulling van lokaal eigendom los te trekken van de tender of andere selectieprocedure van het energieproject?

Antwoord 7
Dat is goed denkbaar en ook wenselijk. Bij de tender van de Geluidswal A12 was het onze bedoeling om een ontwikkelaar te tenderen die we daarna zouden koppelen aan een coöperatie. Tot onze verrassing brachten drie van de acht aanbieders een eigen coöperatie mee, waarvan één van buiten de gemeente Utrecht. Gelukkig heeft de winnende ontwikkelaar als doel (en ook als verplichting) om direct omwonenden financiële participatie aan te bieden. Als dat betekent dat er een rol is weggelegd voor een lokale coöperatie, dan staan ze daarvoor open. Op basis daarvan hebben al enkele gesprekken met Energie-U plaatsgevonden. Wat ons betreft gaat het niet om het gunnen van posities aan bepaalde coöperaties, maar om het verankeren van lokaal eigendom voor (bij voorkeur direct) omwonenden. Een coöperatie is een middel om dat doel te bereiken. In de aanstaande tender voor de Haarrijnseplas willen we op voorhand duidelijker maken dat we alleen een ontwikkelaar tenderen en dat die vervolgens tot overeenstemming moet komen met een lokaal bewonerscollectief. Dit bewonerscollectief is inclusief en zal bestaan uit (leden van) de coöperaties Haarse Zon en Energie-U, aangevuld met geïnteresseerde omwonenden die (nog) niet aangesloten zijn bij deze coöperaties. Op deze manier combineren we de ervaring van energiecoöperaties met dergelijke projecten en de betrokkenheid van direct omwonenden van het project.

Vraag 8
Welke rol ziet het college voor zichzelf om bewonerscoöperaties te ondersteunen in hun initiatief, bv door te helpen participatie op te zetten of een verkenning te starten? Heeft en neemt het college daarbij ook een verantwoordelijkheid om te informeren over (investerings-)risico's van deze projecten?

Antwoord 8
De provincie heeft een regeling gepubliceerd om coöperaties te ondersteunen bij de projectontwikkeling, het Ontwikkelfonds (zie antwoord 6). Coöperaties kunnen een lening krijgen voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Deze lening hoeft alleen terugbetaald te worden als het project doorgaat. Er moet dan wel een risicopremie betaald worden. Daarnaast heeft de provincie een fonds om coöperaties te ondersteunen bij het opstarten, professionaliseren en groeien. Wij vinden dit passende instrumenten voor dit moment, ook al worden coöperaties hiermee niet volledig ontzorgd. Deel van lokaal eigendom is namelijk ook (maatschappelijk) ondernemerschap.

Onze eigen subsidieregeling voor collectieve projecten is beter geschikt voor zon op dak-projecten met een minder groot risico. Deze subsidie wordt namelijk vastgesteld op basis van de gerealiseerde hoeveelheid zonnepanelen en wordt dus niet uitgekeerd als een project niet doorgaat.
Energiecoöperaties (in wording) kunnen onder voorwaarden subsidie aanvragen voor buurgerichte activiteiten, zoals bijvoorbeeld het opstellen en uitvoeren van een communicatie- en participatieplan. Dit is vooral kansrijk in de beginfase van een ontwikkeling waarin nog geen sprake is van commerciële activiteiten. Lokale energiecoöperaties kunnen daarnaast professionals inhuren bij de provinciebrede koepelcoöperatie Energie van Utrecht
In de huidige situatie moeten initiatiefnemende bewoners hoe dan ook flink wat tijd en moeite investeren om een energieproject van de grond te krijgen, waarbij ze ondersteund worden door professionals die betaald worden door het Ontwikkelfonds en andere subsidies. Vergoeding van eigen uren is slechts zeer beperkt mogelijk. Wij zien er op toe dat de inzet van vrijwilligers binnen de perken blijft, door op elk moment van de projectontwikkeling contact te houden met de betrokken bewoners(coöperaties) en afspraken te maken over de rolverdeling tussen bewoners en de gemeente.

Vraag 9
Hoe borgt de gemeente de dat iedereen financieel kan participeren in het lokale eigendom door lage financiële drempels?
Antwoord 9
Het liefst zien we dat iedereen, met een grote of kleine beurs, kan profiteren van de komst van een duurzaam energieproject. Dat is ook vastgelegd in het Uitnodigingskader voor het Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop (zie bijlage hieronder). Iedereen kan bijvoorbeeld voor 10 tot 25 euro per jaar lid worden van een coöperatie. Daarmee wordt zeggenschap verkregen op de ledenvergadering van de betreffende coöperatie en een gevoel van eigenaarschap gecreëerd. Bij Rijne Energie is het mogelijk om gratis lid te worden als het lidmaatschap van 10 euro te veel is. De essentie van financiële participatie via een energiecoöperatie is dat iemand geld inlegt en daarvoor een rendement ontvangt. Er worden weliswaar ook kleine participaties aangeboden, maar die leveren ook navenant minder op. Wij zien nu dat coöperaties in Utrecht naast deze vorm van financiële participatie, samen met experts in het land, ideeën ontwikkelen om omgevingsfondsen te gebruiken voor het betalen van energiemaatregelen of energieadvies voor mensen die geen geld hebben om zelf te investeren. Wij willen samen met de coöperaties deze opties verder uitwerken. In het initiatiefvoorstel van Rijne Energie voor energielandschap Reijnenburg en Reijerscop zijn hiervoor al concrete ideeën opgenomen, waarover uiteindelijk door de leden van Rijne Energie besloten wordt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

BIJLAGE: lokaal eigendom, zoals opgenomen in het uitnodigingskader voor energielandschap Rijnenburg en Reijerscop.

7.1 Lokaal bezit (wind en zon)

Bewoners van de polders en inwoners van de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein, Montfoort en Woerden krijgen de kans om te investeren in de energieopwekking. Bij voldoende vraag vanuit deze partijen wordt minimaal 50% van de aandelen of andere eigendomsbewijzen voor een marktconforme prijs beschikbaar gesteld aan bewoners van deze gemeenten, voorafgaand aan de aanbesteding van de windmolens/zonnepanelen. De eigendomsvorm moet dusdanig zijn dat de eigenaren zeggenschap hebben over de wijze van inrichting en exploitatie van de energieproductie en de impact van de energieproductie op de omgeving. Bewoners met zeggenschap over de wijze van inrichting en exploitatie verenigen zich in een rechtspersoon, bijvoorbeeld een vereniging of energiecoöperatie. Deze rechtspersoon is ook toegankelijk voor inwoners en omwonenden van Rijnenburg en Reijerscop die niet beschikken over kapitaal om te investeren. Een consortium van initiatiefnemers kan meerdere organisaties voor lokaal eigendom bevatten.

Initiatiefnemers beschrijven in het participatieplan op hoofdlijnen welke rechtspersonen voor lokaal eigendom deel zijn van het consortium. Uit de (concept)statuten van deze rechtspersonen (in oprichting) moet blijken welke personen en organisaties deel kunnen nemen en op welke wijze voorwaarden worden gesteld aan (verschillende vormen van) deelname. In dit plan wordt ook beschreven op welke wijze mensen met een krappe beurs mee kunnen profiteren van de opbrengst van de energieproductie.

Schriftelijke vragen de rol van bewonerscoöperaties bij energieprojecten
18 september 2021

Vragen:
Het principe van lokaal eigendom bij energieprojecten wordt door een meerderheid van deze raad als belangrijk uitgangspunt gezien en is inmiddels veelvuldig uitgesproken door raad en college in Utrecht. De gemeente doet nu ook de eerste ervaringen op met de uitwerking van lokaal eigendom, hierbij komen knelpunten naar boven. Bij de evaluatie van de proces rondom zonneveld Meijewetering kwam enige complexiteit naar boven, bij het realiseren van buurtstroomprojecten lopen coöperaties tegen hindernissen aan en bij de recente raadsinformatiebijeenkomst over de Regionale Energiestrategie merkte een vertegenwoordiger van een bewonerscoöperatie op dat de gemeente hen lijkt te behandelen als marktpartij. Waarbij de uitwerking van lokaal eigendom in een tender bijvoorbeeld slechts weinig punten opleverde.
D66, Groenlinks en CDA willen graag meer inzicht in de geleerde lessen uit de eerste projecten en hoe de gemeente op basis van deze ervaringen de werkwijze verder uitwerkt. Hierbij nemen we als uitgangspunt dat bewonerscoöperaties als non-profits opereren.

Wij hebben de volgende vragen:
1. Welke uitgangspunten hanteert de gemeente momenteel voor uitwerking van lokaal eigendom? Welke eisen worden en kunnen bijvoorbeeld gesteld worden aan afstand van mede-eigenaars tot het project?
2. D66, GroenLinks en CDA vinden het van belang dat lokaal eigendom verder gaat dan financiële participatie en dat bewoners ook zeggenschap en eigenaarschap hebben. Is het college dit met ons eens en hoe wordt hier invulling aan gegeven?
3. Naast zeggenschap en financiële participatie zijn er ook mogelijkheden om bijvoorbeeld te werken met omgevingsfondsen zodat de winst ook echt terugvloeit naar de gemeenschap. Hoe wordt hier invulling aan gegeven? Is een omgevingsfonds een van de voorwaarden?
4. Welke juridische kaders (bijvoorbeeld de Wet Markt en Overheid) bepalen de ruimte die de gemeente heeft om bewonerscoöperaties een plek te geven bij energieprojecten?
5. Daarnaast vragen we ons ook af hoe solide de eis van lokaal eigendom nu doorwerkt. Als een energieproject technisch de 50% lokaal eigendom geregeld heeft aan de voorkant, heeft het gevolgen als in de praktijk te weinig verkoop gerealiseerd wordt en het lokale eigendom bij realisatie (ver) onder de 50% blijft? Heeft dit gevolgen voor de uitvoerende partij van het energieproject?

6. Hoe wordt de soliditeit van lokaal eigendom in de invulling van tenders en andere selectietrajecten beoordeeld? Welke mogelijkheden heeft het college hiervoor reeds gebruikt en op het oog voor volgende projecten?
7. Bewonerscoöperaties hebben nu moeten optrekken met marktpartijen bij aanbestedingen. Is het denkbaar om de invulling van lokaal eigendom los te trekken van de tender of andere selectieprocedure van het energieproject?

8. Welke rol ziet het college voor zichzelf om bewonerscoöperaties te ondersteunen in hun initiatief, bv door te helpen participatie op te zetten of een verkenning te starten? Heeft en neemt het college daarbij ook een verantwoordelijkheid om te informeren over (investerings-)risico's van deze projecten?
9. Hoe borgt de gemeente de dat iedereen financieel kan participeren in het lokale eigendom door lage financiële drempels?

Gesteld door:
- Jelmer Schreuder, D66
- Rachel Heijne, Groenlinks
- Jantine Zwinkels, CDA

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2380
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.2
Titel	Raadsbrief Uitbreiden aanbod bewoners en buurtinitiatieven energie
ID	2550
Behandelend ambtenaar	Anne-Marie Zwanink
Telefoon	14 030
E-mail	annemarie.zwanink@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	**20 januari 2022**

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Anne-Marie Zwanink	**Datum**	9 november 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	9421111
E-mail	annemarie.zwanink@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uitbreiden aanbod bewoners en buurtinitiatieven energie
Bijlagen	2	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

In Utrecht stappen we over op schone energie. Hier werken we op drie manieren aan: besparen en isoleren, duurzaam opwekken en het aanpassen van warmtenetten en het elektriciteitsnetwerk. Deze raadsbrief gaat over de afronding van het leertraject Expeditie Warmte (in de vorm van een whitepaper) en het uitbreiden van het aanbod aan buurtinitiatieven. Ook informeren we u over het intensiveren van besparingsacties voor bewoners.

1. Whitepaper Expeditie Warmte

In de raadsbrief van 20 september 2020 informeerden we u over de start van Expeditie Warmte. In deze verkenning koppelden we het technisch potentieel van lokale laag-temperatuurbronnen (zoals bijv. warmte uit kanalen, riolering, ondergrond of restwarmte) aan de vraag van bewonersinitiatieven om zelf aan de slag te gaan met het zoeken naar een eigen warmte-oplossing voor hun buurt of VvE. Belangrijk doel van Expeditie Warmte was te leren wat buurtinitiatieven nodig hebben in hun zoektocht naar eigen duurzame warmteoplossingen. Hoe het traject is verlopen en wat buurtinitiatieven, marktpartijen en gemeente daarin hebben geleerd kunt u lezen in de bijgevoegde ‘Whitepaper Expeditie Warmte’. Deze whitepaper is per direct beschikbaar voor o.a. bewoners, buurtinitiatieven, collega’s bij andere gemeenten en kennisinstellingen.

2. Uitbreiden aanbod buurtinitiatieven

Door de Expeditie Warmte én de praktijkervaringen van het ondersteunen van buurtinitiatieven, hebben we inzicht gekregen in wat de vragen zijn aan de gemeente. Daarmee hebben we het aanbod vanuit de gemeente voor buurtinitiatieven energie (besparing, opwek en warmte) geactualiseerd en uitgebreid. Hiermee geven we invulling aan de motie Klein beginnen.
We zien dat het ontwikkelen van een collectieve buurtoplossing vraagt om kennis en vaardigheden op allerlei vlakken: techniek, financiën, het creëren van draagvlak, het opzetten van een goede beheersstructuur, etc. Aan welke kennis behoefte is, hangt af van de fase waarin het initiatief zich bevindt. In ons aanbod houden we daar rekening mee. De uitbreiding van ons aanbod bestaat uit de volgende vier onderdelen:

A. Subsidie.
Buurtinitiatieven energie kunnen subsidie aanvragen bij het gemeentelijke Initiatievenfonds voor activiteiten, communicatie en waar nodig het inschakelen van expertise. Aanvragen kunnen per direct worden ingediend.
B. Toegankelijk maken van kennis en ervaring.
Buurtinitiatieven vragen om een '*community of practice'* waarin ze hun kennis en ervaring onderling kunnen delen. Ook is er de vraag naar gerichte expertise- en kennissessies. We gaan beide faciliteren in een kennisprogramma op basis van de vragen van de buurtinitiatieven. De community of practice en het kennistraject zal begin 2022 van start gaan.
C. Overzicht van het aanbod van de gemeente voor bewoners en buurtinitiatieven energie.
We maken hiervoor een soort startpagina op utrecht.nl/energie. Op deze pagina vinden zowel beginnende als bestaande buurtinitiatieven de belangrijkste informatie én links voor onder meer het aanbod van de gemeente Utrecht (community of practice/kennisprogramma, inhuur expertise, aanspreekpunt buurinitiatieven), sites van belangrijke partners zoals EnergieU en de NMU, subsidiemogelijkheden, randvoorwaarden voor warmtenetten, technische kennis, data, communicatie en participatie en ervaringen van initiatiefnemers in de stad en uit andere gemeenten. De startpagina voor buurtinitiatieven staat eind november online.
D. Aanspreekpunt voor buurtinitiatieven.
We zien in de praktijk dat de initiatieven die met warmte bezig zijn met meerdere onderwerpen en collega's te maken hebben. We helpen alle buurtinitiatieven die bezig zijn met warmte, energie besparen of opwekken bij het vinden van hun weg binnen de organisatie en zorgen dat er een vast aanspreekpunt is voor buurtinitiatieven.

Bovenstaande punten vormen de uitbreiding van het huidige aanbod. De intake met startende buurtinitiatieven, het proactief contact met de bestaande buurtinitiatieven en het stedelijk gesprek blijven we ook doen.

3. Intensiveringsacties voor bewoners (nu en op korte termijn)

Binnen de energieopgave wordt gewerkt aan het programma Besparen. Dit programma zal in Q1 2022 gereed zijn. Vooruitlopend staat er een aantal intensiveringsacties op de planning. Sommige zijn al gestart, andere beginnen eind 2021 of vinden begin volgend jaar plaats. De intensiveringsacties zijn gericht op Utrechtse bewoners van koop- en (in minder mate) huurwoningen. Met 70.000 woningen is de groep bewoners met een koopwoning de grootste maar ook een moeilijk bereikbare groep. Omdat het bijna allemaal individuele (niet georganiseerde) eigenaren zijn. Daar waar het kan, liften huurders op de acties mee. Dit is met name het geval bij acties gericht op gedragsverandering.

In totaal gaat het om onderstaande acht acties, een toelichting op de acties vindt u in de bijlage.
1. Campagne besparen
2. Pilots Groene Karavaan
3. Cadeaukaartenactie
4. Referentiewoningen
5. Pilot warmtefoto's inclusief eerste advies
6. Aanjagen energieadvies door makelaars
7. Pilot Collectieve Inkoopactie in Zuid en Zuidwest
8. Pilots Samen Isoleren

Een aantal van bovenstaande acties wordt gefinancierd vanuit de RRE- en RREW-middelen (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen). Dit zijn middelen van het Rijk voor kleine energiebesparende maatregelen n.a.v. de Urgenda-klimaatzaak. De gemeente heeft deze middelen aangevraagd en in 2020 (RRE) en 2021 (RREW) ontvangen. De (tussen-)resultaten van de acties geven ons input voor het programma Besparen.

We informeren u in Q1 2022 verder over het programma Besparen. Daarin gaan we ook in op de maatregelen op gemeentelijk niveau die bij kunnen dragen aan het beperken van energiearmoede. De verwachting is dat het rijk aanvullende middelen ter beschikking stelt voor het bestrijden van energiearmoede en die via de gemeenten zullen worden ingezet. De regeling en voorwaarden hieromtrent worden naar verwachting medio november bekend gemaakt. De regeling is inzetbaar vanaf 2022.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Whitepaper
Expeditie Warmte

Oktober 2021



Gemeente Utrecht

Inhoud

Voorwoord 3

Inleiding 4

1

1. Expeditie Warmte: doel en werkwijze 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Vijf buurtinitiatieven op zoek naar warmte 6
1.3 Leerdoelen 6
1.4 Traject 6
1.5 Werkateliers 8
1.6 Tekentafelsessie 9
1.7 Tussenstand 9
1.8 De finale 10
1.9 Eindstand 10

2

2. De teams 11

2.1 Oog voor Warmte 11
2.2 Expeditie Tirol 13
2.3 Warm Tuindorp 15
2.4 KDL Duurzaam 17
2.5 Warm Waterlinie 19

3

3. Geleerde lessen over buurtwarmtenetten met lokale bronnen 21

3.1 Betaalbaarheid 21
3.2 Betrouwbaarheid: techniek 21
3.3 Zeggenschap 23
3.4 Sturing op bronnen en ondergrond 24
3.5 Rollen bewoners, marktpartijen en gemeente 25
3.6 Participatie en communicatie 27

4

4. Wat Expeditie Warmte als geheel heeft opgeleverd 28

4.1 Conclusies van gemeente, bewoners en marktpartijen 28
4.2 Praktische leerpunten ten aanzien van de werkwijze 29
4.3 De volgende stappen 29

Voorwoord



Nederland is in transitie. We gaan naar een toekomst waarin we stoppen met het gebruik van aardgas om te koken en om onze huizen en andere gebouwen te verwarmen. Dat is makkelijk gezegd, maar niet zo makkelijk gedaan. Want wat is dan het alternatief voor aardgas? Soms kan dit elektriciteit zijn, maar veel vaker is het alternatief een vorm van warm water. En heel warm water, op hoge temperatuur, daar heeft Utrecht niet veel van. Waar Utrecht wel veel van heeft is lauw, koud water, zoals in onze kanalen en ondiepe bodem. In potentie één grote bron om huizen mee te verwarmen.

Met Expeditie Warmte nodigden we bewoners en marktpartijen uit om samen met ons te gaan leren. Want hoe kan je die lokale warmtebronnen zoals kanalen, de riolering, de ondergrond of restwarmte van bijvoorbeeld de buurtsuper, inzetten om collectief woningen te verwarmen? Waar loop je dan tegenaan als het gaat om zeggenschap, communicatie, exploitatie of de techniek?

Tijdens de werving bleek dat meer dan 100 bewoners interesse hadden om deel te nemen aan deze expeditie. En ook vanuit het bedrijfsleven was er veel animo; voor de eerste informatiebijeenkomst schreven zich al 50 bedrijven in. Van grote bedrijven tot zzp'ers. En dat is gaaf om te zien. Veel bewoners willen meedenken én -doen aan deze reis naar een aardgasvrije toekomst.

Expeditie Warmte hebben we niet voor niets een expeditie genoemd: we wilden met elkaar de mogelijkheden verkennen. Hartstikke leuk én spannend tegelijk. Wat we geleerd hebben delen we graag met u.

Laat u verrassen door de opgedane lessen, creativiteit, bevlogenheid en vooral het enthousiasme van de deelnemers aan Expeditie Warmte. Met dank aan alle deelnemende bewoners, marktpartijen en onze collega's.

Lot van Hooijdonk
Wethouder Energietransitie

Inleiding

Brede context van de warmtetransitie

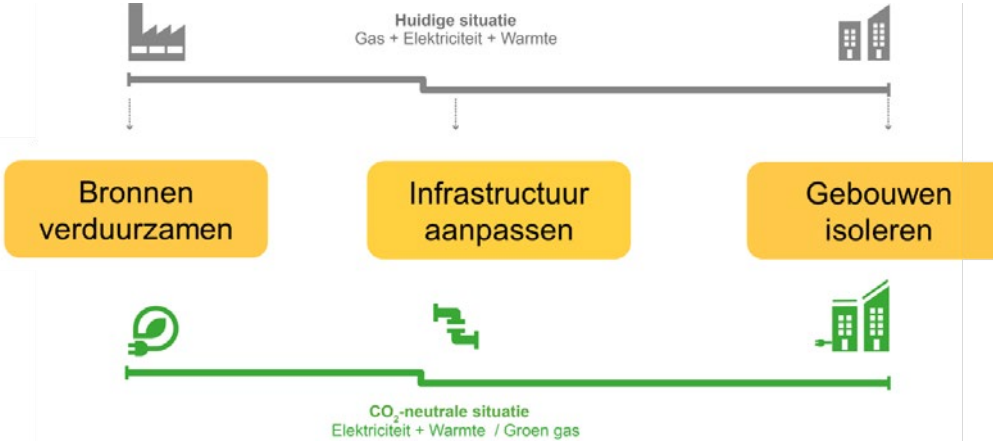
Utrecht wil een duurzame stad zijn. Daarom werken wij[1] de komende jaren samen met de stad aan de overstap naar schone energie. Dat doen we op drie manieren:

- We helpen inwoners en ondernemers om woningen en gebouwen te isoleren en energie te besparen.
- We gaan alle energie duurzaam opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen, windmolens en energie uit de bodem.
- En we stappen buurt voor buurt over op duurzame manieren van koken en verwarmen. Daarvoor leggen we samen met onze partners warmtenetten aan en versterken we het elektriciteitsnetwerk.

Buurt voor buurt over op andere infrastructuur voor warmte

De aanpassing van de infrastructuur vraagt een gebiedsgerichte aanpak. Buurt voor buurt stappen we over op duurzame manieren van verwarmen en koken. Daar hebben we tot 2050 de tijd voor. In de Transitievisie Warmte beschrijven we hoe we dit gaan aanpakken en wanneer we in welke buurten starten met de overstap. Voordat we starten in een buurt, maken we samen met bewoners en andere partijen een plan. Daarin staat hoe we de buurt aardgasvrij willen maken.

Steeds vaker zien we buurtinitiatieven die zelf aan de slag gaan om een alternatief voor aardgas in hun buurt te organiseren. We ondersteunen deze initiatieven in hun ambities en leren ervan voor de hele stad en onze eigen organisatie. Zo is ook Expeditie Warmte ontstaan.





1 Met ‘wij’ wordt in dit document altijd verwezen naar de gemeente.

1 Expeditie Warmte: doel en werkwijze

Hoe we samen met buurtinitiatieven de warmtebronnen in de buurt kunnen benutten.

1.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht werkt toe naar een duurzame warmtevoorziening voor alle gebouwen in de stad. Daar moet nog veel voor gebeuren. Warmtebronnen die warmte van hoge temperatuur* afgeven, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, zijn schaars in Utrecht. Gelukkig heeft onze gemeente wel een groot potentieel aan duurzame, lokale bronnen die midden- en lagetemperatuurwarmte afgeven. Voorbeelden daarvan zijn: ondiepe geothermie, energie uit oppervlaktewater (TEO), industriële restwarmte en warmte uit datacentra. De warmte uit deze bronnen heeft een lagere temperatuur. Afhankelijk van de temperatuur van de bron moet de warmte meer of minder opgewarmd worden met een collectieve warmtepomp in de buurt of met individuele warmtepompen in de gebouwen.

De kosten voor het aansluiten van bestaande woningbouw op zulke warmtebronnen zijn nu nog hoog. Ook zijn er nog de nodige technische uitdagingen. Maar omdat er schaarste is, zullen we alle bronnen moeten benutten, ook bronnen die een lage temperatuur afgeven.

* Hogetemperatuurwarmte (HTW): 70-90 graden.
Middentemperatuurwarmte (MTW): 50-70 graden.
Lagetemperatuurwarmte (LTW): tot 50 graden.

Die lokale duurzame bronnen willen wij graag benutten. Bewoners en buurtinitiatieven in de gemeente Utrecht gaven in 2020 aan interesse te hebben in het zoeken en wellicht zelf initiëren van een eigen warmteoplossing voor hun buurt. Aan de gemeente stelden zij de vraag wat de mogelijkheden waren ten aanzien van onder meer ondersteuning en subsidies.



"Er is nog weinig ervaring met het exploiteren van lagetemperatuurbronnen, het daarin ondersteunen van buurtinitiatieven en de samenwerking met marktpartijen. Wij gingen daarom te rade bij kennisinstellingen en collega's van andere gemeenten. Ook bij hen is het beleid op dit gebied nog volop in ontwikkeling. Daarom zijn we een traject gestart waarin we samen met bewoners en marktpartijen konden leren hoe we warmtebronnen in buurten kunnen benutten. Waarin we antwoorden zochten op vragen als: Wat is er nodig op het gebied van techniek, financiën, juridische kaders en governance? Hoe creëren we draagvlak en verdelen we de rollen? En welke ondersteuning moeten wij bieden aan buurtinitiatieven?"

"We noemden het Expeditie Warmte: een traject waarin we de potentie van lokale warmtebronnen in Utrecht hebben verkend door buurtinitiatieven en marktpartijen samen tot een zo haalbaar mogelijk buurtwarmteplan te laten komen."

"De ontwerpplannen die uit dit leertraject zijn voortgekomen, hebben zowel buurtinitiatieven en marktpartijen als de gemeente veel inzichten opgeleverd. Zo is steeds duidelijker geworden wat er nodig is om de potentie van lagetemperatuurbronnen in Utrecht te benutten. En hoe en op welke schaal deze bronnen een rol kunnen spelen in de transitie naar een aardgasvrije stad."

Anne-Marie Zwanink,
projectleider Expeditie Warmte.

1.2 Vijf buurtinitiatieven op zoek naar warmte

In Expeditie Warmte verkenden vijf buurtinitiatieven uit de gemeente Utrecht samen met marktpartijen van oktober 2020 tot maart 2021 hoe hun buurt of VvE verwarmd zou kunnen worden zonder aardgas. De deelnemers gingen op zoek naar warmte in de buurt, zoals warmte uit rivieren, kanalen of het riool, warmte uit de bodem of restwarmte van een lokaal bedrijf. Een onafhankelijke jury beoordeelde de plannen. De drie beste teams werden beloond met een budget om hun plannen verder uit te werken.

1.3 Leerdoelen

De gemeente Utrecht heeft aan het begin van Expeditie Warmte twee leerdoelen geformuleerd:

A. Inzicht krijgen in de wijze waarop we de potentie van lagetemperatuurbronnen kunnen benutten en hoe buurtinitiatieven in samenwerking met marktpartijen tot een haalbare businesscase kunnen komen.
B. Leren wat hierin nodig is op het gebied van techniek, financiën, juridische kaders en governance, hoe we draagvlak kunnen creëren, hoe we de rollen kunnen verdelen en welke ondersteuning wij moeten bieden aan buurtinitiatieven.

1.4 Traject

In een overzichtelijk traject boden we bewoners en marktpartijen de kans om in een team samen te werken aan het ontwikkelen van een concept LT-warmtenet (lagetemperatuur-warmtenet) voor een buurt. Elk team bestond uit een marktpartij/consortium en een buurtinitiatief/VvE. Wegens COVID-19 moest alles online plaatsvinden. Een extra uitdaging voor zowel gemeente als bewoners en marktpartijen.

We startten in september 2020 met een korte wervingscampagne voor bewoners en marktpartijen. Marktpartijen konden zich inschrijven via het online platform Starthubs. Via de communicatiekanalen van de gemeente en bewonersinitiatieven benaderden wij bewoners.

September 2020
Start werving Expeditie Warmte. Marktpartijen konden zich inschrijven via het online platform Starthubs en via de communicatiekanalen van de gemeente en buurtinitiatieven benaderden wij bewoners.

Oktober 2020
Informatiebijeenkomst met marktpartijen. Definitieve aanmelding van bewoners en marktpartijen. En de matchingsbijeenkomst voor het vormen van de teams.

November 2020
Werkateliers & tekentafelsessie.

December 2020
Presentatie tussenstand aan de jury.

Januari 2020
Teams werken het conceptplan verder uit aan de hand van input van de jury.

Februari 2021
De teams nemen filmpjes op en stellen zich vervolgens daarmee voor.

Maart 2021
Finale Expeditie Warmte.

Zo'n tien buurtinitiatieven en twintig marktpartijen meldden zich aan. We waren blij verrast met de grote interesse van beide kanten. Wij hebben uit de aanmeldingen vijf bewonersinitiatieven en tien marktpartijen geselecteerd. Op de aftrap en matchingsmarkt konden buurtinitiatieven en marktpartijen zich aan elkaar presenteren en hun voorkeuren opgeven. Dit leidde tot de vijf teams:



Buurtinitiatief	Marktpartij(en)	Beschrijving buurt / VvE
Expeditie Tirol	Eneco	Tirol is een straat in de wijk Lunetten met 116 woningen, waarvan 41 huurwoningen van Bo-ex.
KDL Duurzaam	De Warmteregisseurs	Flat aan de Karel Doormanlaan die te maken krijgt met groot onderhoud. Bestaande VvE. Drie identieke naastgelegen flats leren mee.
Oog voor Warmte	Nieuwe Warmte, WindMéé Advies	De initiatiefbuurt bestaat uit een cluster van circa 130 woningen in de Utrechtse wijk Oog in Al, gelegen naast het Merwedekanaal.
Warm Tuindorp	WSP, Ennatuurlijk	Bestaande initiatiefgroep voor verduurzaming van de hele wijk Tuindorp. Koopwoningen.
Warm Waterlinie	De Warmte Transitie Makers, Itho Daalderop, Duinwijck, VHGM	Het initiatief is gestart door twee bewoners uit de wijk Tolsteeg die wilden weten welke opties er waren om hun woning te verduurzamen.

De marktpartijen werkten aan de onderdelen techniek, financiën en exploitatie en de buurtinitiatieven gingen aan de slag met de onderdelen participatie, zeggenschap en collectiefvorming. De gemeente heeft de buurtinitiatieven gedurende het traject ondersteund met werkateliers op deze onderwerpen.
Daarin werkten we samen met de Utrechtse energiecoöperatie Energie-U en het landelijke Energie Samen.

1.5 Werkateliers

Werkatelier 1 Het collectief



Hierin gingen de buurtinitiatieven aan de slag met de vraag wat er komt kijken bij het organiseren van een bewonerscollectief.

Werkatelier 2 Zeggenschap

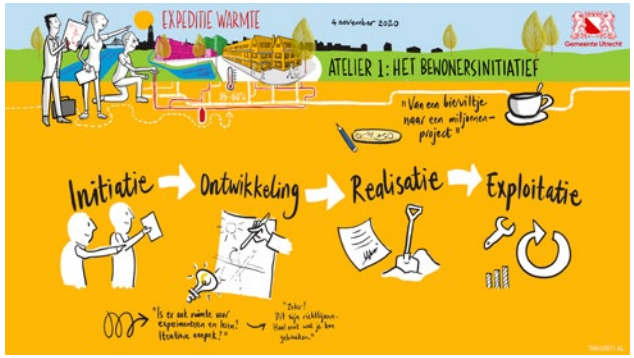


Tijdens het werkatelier over zeggenschap kregen de deelnemers meer inzicht in welke stappen er zijn bij het initiëren van een buurtwarmtenet en bij welke stappen er beslissingen genomen moeten worden. De deelnemers gaven aan dat dit onderwerp veel stof tot nadenken gaf.
Zij gingen vervolgens aan de slag met het formuleren van het doel van het initiatief, het definiëren van de mogelijke vormen van zeggenschap en het bespreken van de organisatievormen die daarbij het beste passen.

Werkatelier 3 Participatie en communicatie



De deelnemers van dit werkatelier gingen aan de slag met het in kaart brengen van hun buurt. Ook wisselden ze kennis en ervaring uit over het bereiken van bewoners in de buurt/de VvE. Belangrijke conclusie was dat mensen bereiken en mensen binden dicht bij elkaar liggen, maar dat bereiken niet vanzelfsprekend tot binden leidt. Voor echte participatie is een lange adem nodig.











1.6 Tekentafelsessie

De gemeente faciliteerde in november per team een online tekentafelsessie onder begeleiding van een sessieleider. In de sessie werkten de bewoners samen met de marktpartij aan het maken van afspraken voor het verder uitwerken van hun plan. Dit plan moesten zij presenteren aan de jury voor de tussenstand op half december. De teams gaven aan dat de tekentafelsessies goed hadden gewerkt en dat ze er graag meer van hadden gewild.

1.7 Tussenstand

Het conceptplan op hoofdlijnen dat elk team half december presenteerde aan de onafhankelijke jury, gaf inzicht in de richting waarin de plannen zouden worden uitgewerkt. De jury gaf op basis daarvan input aan de teams, die zij verwerkten in het uiteindelijke plan voor de finale in maart. De jury besloot dat alle vijf plannen voldoende potentie hadden om verder uitgewerkt te worden. Daarom gingen alle teams door naar de finale.

De jury bestond uit:
Marjan Minnesma, directeur Urgenda. Een van de initiatieven van Urgenda is de organisatie Thuisbaas. Thuisbaas werkt aan het betaalbaar en zonder aardgas verwarmen van huizen.
Robert Jan van Egmond, programmamanager duurzame warmte en koude bij TKI Urban Energy.
Jurgen van der Heijden, senior consultant AT Osborne en voorzitter Vereniging Energiecoöperaties en Initiatieven Noord Holland.
Stef Roëll, specialist financiële instrumenten Regionale Ontwikkelmaatschappij (ROM) Utrecht.

1.8 De finale

Op 11 maart presenteerden de vijf teams hun uitgewerkte plan aan de jury. Die beoordeelde de plannen en kende de 1ste, 2de en 3de prijs toe. Het winnende team kreeg 23.500 euro om het plan verder uit te werken. Dit team heeft het geld vooral ingezet om verder te bouwen aan draagvlak in de buurt. Daarnaast voor het gedetailleerder in kaart brengen van de staat van de woningen in de buurt en de benodigde aanpassingen voor het warmtenet. Ook de nummers twee en drie kregen een financiële bijdrage om hun plan verder uit te werken.

Algemene indruk van de jury na het beoordelen van alle plannen:

- Doel van Expeditie Warmte is om te leren. We hebben gezien dat dat in hoog tempo is gebeurd.
- Alle initiatieven hebben een enorme prestatie geleverd. In zeer korte tijd zijn er vijf hele mooie plannen gemaakt.
- De energietransitie is ontzettend complex. Door nieuwe inzichten, innovaties etc. moesten de teams hun plannen steeds weer bijstellen. Dat hebben ze echt heel erg goed gedaan.
- De jury ziet een aantal aandachtspunten die ze aan alle teams wil meegeven bij de verdere uitwerking:
  - Maak de kosten transparant voor bewoners. Wees ook transparant over de keuzes en de consequenties van die keuzes. Bijvoorbeeld bij het kiezen van de organisatievorm.
  - Verken de mogelijkheden van 5de generatie warmtenetten, die nu volop in ontwikkeling zijn. Breng samenhang in de maatregelen van verwarmen en koelen.
  - Kijk nog eens goed naar alternatieve LT-bronnen in de wijk, zoals supermarkten en restwarmte, en kijk of je die op termijn kan aansluiten.

1.9 Eindstand

1. Oog voor Warmte

Oog voor Warmte wil voor de verwarming van woningen gebruikmaken van warmte uit het Merwedekanaal (aquathermie). De jury roemde de creativiteit van het plan, waarin onder meer een drijvende warmtepomp is opgenomen. Het plan heeft daarnaast veel kans om op grote schaal toegepast te worden, gezien het vele water in Nederland.

2. Expeditie Tirol

Expeditie Tirol uit Lunetten stelt in haar plan voor om een gezamenlijke lucht-water-warmtepomp als warmtebron te gebruiken. In de buurt staan ook huurwoningen en dat maakt het extra uitdagend. Daarom is het team de samenwerking aangegaan met Bo-Ex.

3. Warm Tuindorp

Warm Tuindorp heeft een heel duidelijk en goed toegelicht verhaal opgeleverd. Dit team wil gebruikmaken van riothermie. Een goed streven, want we zullen alle warmtebronnen moeten benutten, dus ook het riool. De jury vond het bewonersmanifest van Warm Tuindorp heel krachtig, met een duidelijke ambitie en visie.



En de andere teams:

KDL Duurzaam

KDL Duurzaam heeft met het aankomende onderhoud van de VvE en de betrokkenheid van bewoners een kansrijk project. De jury was blij om te zien dat energiebesparing een cruciale factor is in alle uitgewerkte scenario's en dat er ook aandacht is voor andere problematiek, zoals die rond fijnstof.

Warm Waterlinie

Warm Waterlinie heeft volgens de jury een interessant plan door de getrapte aanpak: leren van de stappen die je zet en gaandeweg beter worden. De eerste stappen met betrekking tot isolatie zijn al goed uitgezocht. De voorgestelde warmteconcepten zijn ook al vaker gedemonstreerd. Dat maakt het plan kansrijk.

2 De teams

2.1 Oog voor Warmte met Nieuwe Warmte en WindMéé Advies

Aantal woningen	130 woningen
Warmteoplossing	
• **Warmtebron**	Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO)
• **Aanvoertemperatuur**	<20 ºC voor goed geïsoleerde woningen, ≤45 ºC voor minder goed geïsoleerde woningen
• **Warmtenet**	5de generatie warmtenet: hybride net met twee aanvoertemperaturen, van <20 graden en <45 graden, waarbij retourleiding van <45 graden tevens voeding is voor woningen op <25 graden-net. Slimme software regelt uitwisseling.
• **Opslag**	Open bodemenergiesysteem (tot 50 m)
• **Voorwaarden woningen**	Wisselend, hybride net maakt het mogelijk om verschillende isolatieniveaus aan te sluiten.
• **Geschatte investeringen warmtenet (CAPEX)**	€ 27.808 per woning*

*** Inclusief project- en engineeringskosten, exclusief kosten voor woningaanpassing**

Beschrijving

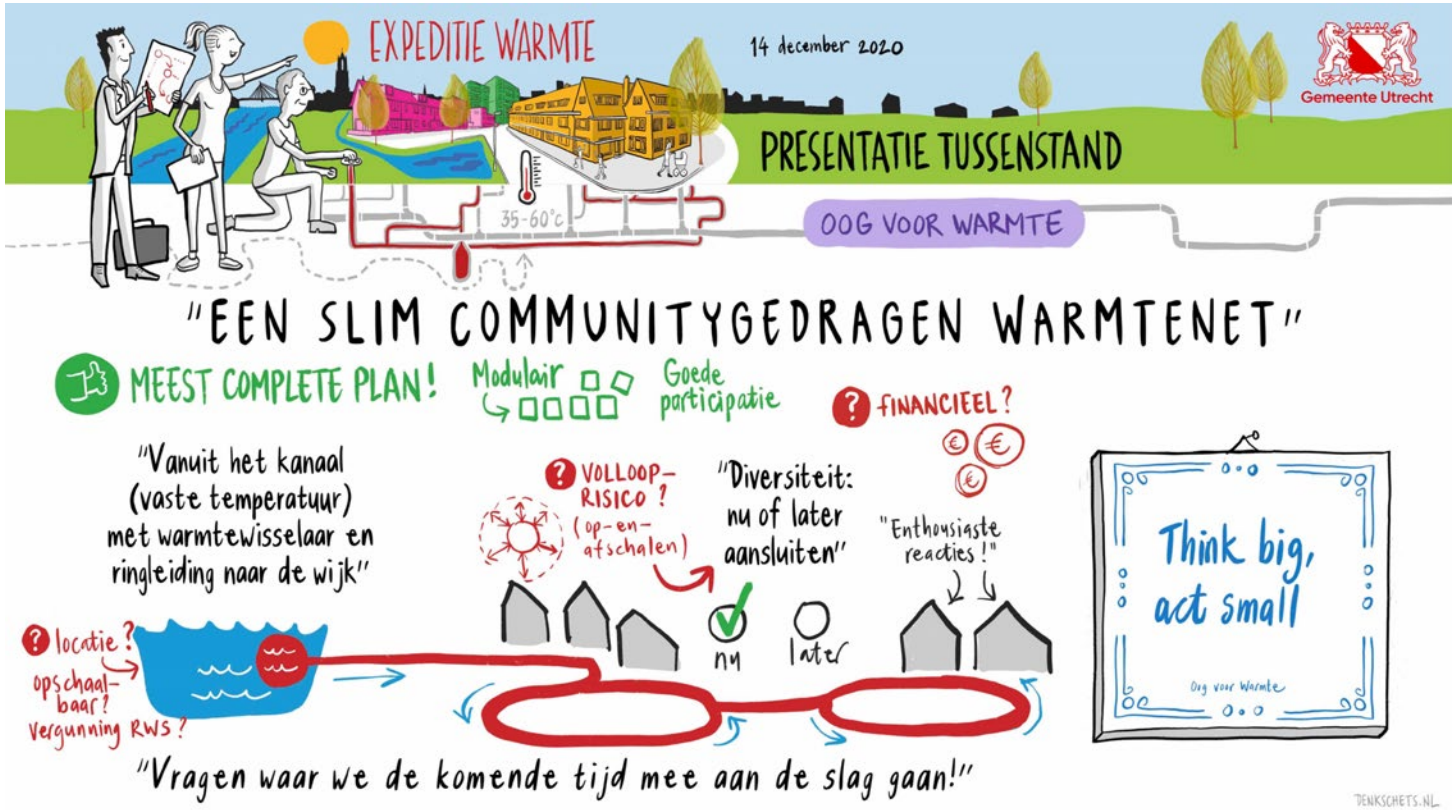
Buurtinitiatief Oog Voor Warmte heeft samen met Nieuwe Warmte en WindMéé Advies een warmteplan gemaakt voor 130 jarendertigwoningen in de buurt Oog in Al. Oog Voor Warmte wil een warmtenet opzetten, dat gebruikmaakt van aquathermie (TEO). De warmte die in de zomer uit het nabijgelegen Merwedekanaal wordt gehaald, wordt in de bodem opgeslagen voor toepassing in de winter. Er wordt gestart met circa 5 woningen (pilot). Deze woningen worden voorbereid (o.a. door isolatie) en vervolgens aangesloten op het kleinschalige warmtenet. Daarna worden stapsgewijs het warmtenet en de community uitgebreid met nieuwe buurten/clusters en duurzame energiebronnen.

Oog voor Warmte communiceert met een breed netwerk, o.a. via website, enquêtes en nieuwsbrief. Door samen te werken met stakeholders, open te communiceren, gebruikers kennis met elkaar te laten uitwisselen en continu feedback op te halen, hoopt Oog voor Warmte het warmtenet stapsgewijs uit te breiden. Oog voor Warmte ambieert daarbij een nauwe samenwerking met gemeente en financiers. Om die samenwerking in goede banen te leiden, heeft Oog voor Warmte een heldere projectstructuur opgesteld met onder andere een informele vereniging, stuurgroep, klankbordgroep en projectteam. De vereniging is daarin de voorloper van een coöperatie. Doel van de vereniging is: “het realiseren van een collectieve, duurzame en betaalbare warmtevoorziening voor Oog in Al en omgeving.” Uiteindelijk wil Oog voor Warmte groeien naar een 2BV-coöperatieconstructie. De twee op te richten BV’s die verantwoordelijk worden voor het technisch beheer, zijn een wijkwarmtedienst BV voor gebouwmaatregelen en een wijkwarmtenet BV voor de warmtelevering.

Meer informatie >



“Met Oog voor Warmte willen we de buurt, Oog in Al, duurzamer maken. We willen vooral van het gas af en dus onze huizen op een andere manier verwarmen. En als je naast het Merwedekanaal woont, dan is het het mooiste om daar gebruik van te maken. We willen het water gebruiken om warmte op te wekken. Door mee te doen aan Expeditie Warmte konden we deskundigen erbij halen om met ons mee te denken.”



2.2 Expeditie Tirol met Eneco

Aantal woningen	116 woningen
Warmteoplossing	
• **Warmtebron**	Buitenlucht
• **Aanvoertemperatuur**	8 - 12 ºC
• **Warmtenet**	4de generatie warmtenet: DCO (een centrale lucht/water-warmtepomp) met individuele warmtepompen (8 kWt) in de woningen
• **Opslag**	In hoofdscenario geen opslag. Alternatieve oplossing is bodemenergie (>50 m).
• **Voorwaarden woningen**	Minimaal energielabel B
Geschatte investeringen warmtenet (CAPEX)	€ 15.780 per woning*

*** Exclusief project- en engineeringskosten, exclusief kosten voor woningaanpassing**

Beschrijving

Buurtinitiatief Expeditie Tirol heeft samen met Eneco gewerkt aan een warmteplan voor de straat Tirol (Lunetten). In deze straat staan 41 huurwoningen van woningcorporatie Bo-Ex en 75 koopwoningen. De huizen verschillen in grootte, maar hebben allemaal dezelfde karakteristieke stijl en bouwwijze van de beginjaren tachtig. De inzichten uit Expeditie Warmte kunnen straks wellicht breed worden ingezet: de wijk Lunetten heeft veel woningen met een vergelijkbaar ontwerp, waarin ongeveer 11.600 mensen (ca. 5.500 huishoudens) wonen.

Expeditie Tirol heeft een decentrale oplossing (DCO) uitgewerkt. Deze oplossing bestaat uit een centrale warmtepomp die warmte uit de lucht haalt, met daarnaast in ieder huis een individuele warmtepomp.

Bewoners kunnen in deze opzet zelf kiezen wanneer ze meedoen. Het draagvlak onder bewoners zal daarbij sterk afhangen van hoe eigendom en zeggenschap worden geregeld. Expeditie Tirol richtte zich in eerste instantie op het verkennen van passende collectieve warmteoplossingen en het samen leren als bewonerscollectief. Nu kan het team verder met vragen als:

- Welke zeggenschap willen de bewoners in de installatie- en beheerfase van het netwerk of onderdelen ervan?
- Welke samenwerking met anderen is er nodig en welke organisatievorm past daar het beste bij?

Als de gekozen warmteoplossing grote financiële verantwoordelijkheden met zich meebrengt, zal Expeditie Tirol overwegen een passende organisatievorm te kiezen, zoals een energiecoöperatie.

Meer informatie >



“Wij zagen in Expeditie Warmte een kans om de zoektocht aan te gaan naar de mogelijkheden en onmogelijkheden voor lagetemperatuurwarmte in onze wijk. Daarbij zouden we gebruik kunnen maken van de kennis van een marktpartij. We stonden open voor alle (technische) opties. Door deelname aan Expeditie Warmte konden we inzicht krijgen in de haalbaarheid en betaalbaarheid en in hoe het speelveld in de energietransitie eruit ziet, met name vanuit het bewonersperspectief.”



2.3 Warm Tuindorp met WSP-Ennatuurlijk

Aantal woningen	1581 woningen
Warmteoplossing	
• **Warmtebron**	Thermische energie uit afvalwater (TEA), (optioneel) collectieve PVT
• **Aanvoertemperatuur**	Scenario A: 55 – 70 ºC Scenario B: 7 – 20 ºC
• **Warmtenet**	4de generatie warmtenet met scenario A: centrale hoge temperatuur warmtepomp (7 MWt) scenario B: individuele warmtepompen (8 kWt)
• **Opslag**	Open bodemenergiesysteem (WKO)
• **Voorwaarden woningen**	Scenario A: Label C of beter, enige vorm van isolatie en dubbelglas Scenario B: Label B of beter, hoge mate van isolatie en dubbelglas
• **Geschatte investeringen warmtenet (CAPEX)**	Scenario A: € 10.215 per woning* Scenario B: € 15.427 per woning*

*** Exclusief project- en engineeringskosten, exclusief kosten voor woningaanpassing**

Beschrijving

Tuindorp is een wijk met veel jarendertigwoningen, aan de noordoostkant van Utrecht. Buurtinitiatief Warm Tuindorp heeft samen met WSP/Ennatuurlijk een buurtwarmteplan voor de hele wijk ontwikkeld. Warm Tuindorp wil gebruikmaken van thermische energie uit afvalwater (TEA): een deel van de benodigde warmte voor de wijk wordt onttrokken aan het riool. Warm Tuindorp gaat daarbij uit van twee scenario's, die het team voorlegde aan de bewoners via een serious game: de 'Buurt Bouwdoos Warmtetransitie' van WSP-Ennatuurlijk. De Buurt Bouwdoos is een methode waarmee bewoners zelf een haalbaar en betaalbaar warmteplan met voldoende draagvlak kunnen opstellen. Voor de serious game hebben zich meer dan honderd bewoners aangemeld.

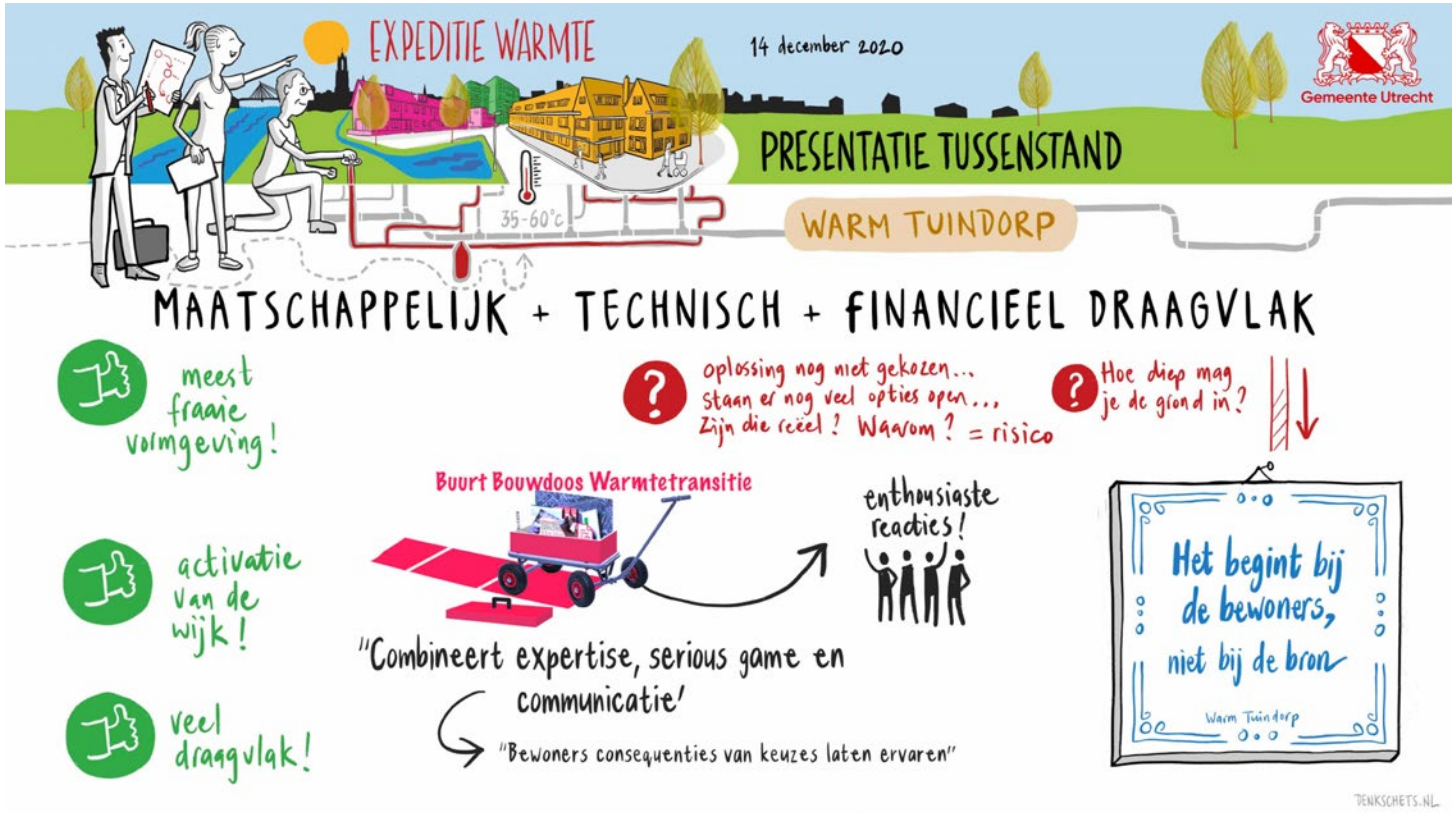
Warm Tuindorp heeft een eenvoudig, maar effectief communicatieplan opgesteld. De buurt is (huis-aan-huis) geïnformeerd en wordt verder geactiveerd.

Warm Tuindorp heeft daarnaast het 'Manifest Energie voor Tuindorp in 2030' opgesteld. Daarin wordt een route geschetst naar een collectieve aanpak door onder meer gemeenschappelijke doelstellingen te formuleren. Voornemen is om eerst een vereniging op te richten. Warm Tuindorp beschouwt een vereniging als een goede basis om samen een toekomstige klantengroep te vormen. In het manifest omschrijft Warm Tuindorp hoe zich dit in de verdere toekomst kan ontwikkelen, zodat alle belanghebbenden in de verschillende fasen voldoende zeggenschap hebben.

Meer informatie >



“Expeditie Warmte heeft ons buurtinitiatief geholpen om makkelijker in contact te komen met andere buurtbewoners. We weten nu ook beter wat de belangen en wensen in de buurt zijn. Want we kunnen als werkgroep fantastische ideeën hebben, maar het treft uiteindelijk alle bewoners, huizen en portemonnees. Dus we moeten het samen doen.”



2.4 KDL Duurzaam met de Warmteregisseurs

Aantal woningen	VvE met 56 woningen
Warmteoplossing	
• **Warmtebron**	Nog geen keuze: verbetering huidige systeem (stadsverwarming) of alternatief
• **Aanvoertemperatuur**	Afhankelijk van bron: 40 - 80 ºC
• **Warmtenet**	Middentemperatuur collectief systeem (huidige stadswarmte of alternatief)
• **Opslag**	-
• **Voorwaarden woningen**	In ieder geval: dakisolatie, vloerisolatie, vervangen glas en/of kozijnen, gevelisolatie, ventilatiesysteem
• **Geschatte investeringen warmtenet (CAPEX)**	Investeringen warmtenet nog niet in beeld

Beschrijving

Het appartementencomplex Karel Doormanlaan 1 t/m 56 (blok 1) krijgt te maken met groot onderhoud en de VvE wil dit graag combineren met verduurzaming van het complex. Het complex is nu slecht geïsoleerd en veel bewoners zijn ontevreden over het centrale warmtesysteem van stadsverwarming. De VvE heeft een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en heeft ook financiële middelen voor onderhoud; voldoende voor enkele maatregelen, maar niet voor een grootschalige aanpak. De lijst van gewenste verbeteringen is groot. Er valt veel te verbeteren aan de isolatie, het verwarmingssysteem - inclusief afgifte (radiatoren) -, de koeling, de ventilatie en het zelf opwekken van energie.

Het vergt veel tijd en moeite om tot een totaalpakket van maatregelen te komen, waar de hele VvE achter staat. Buurtinitiatief KDL Duurzaam wil daarom beginnen met het creëren van draagvlak. Zo wordt voorkomen dat een aantal mensen veel tijd steken in een totaalplan, dat dan vervolgens strandt, doordat het niet aansluit bij de wensen. Uit een enquête, waar 53 bewoners op hebben gereageerd, blijkt dat er veel draagvlak is voor het verbeteren van de isolatie en het comfort.

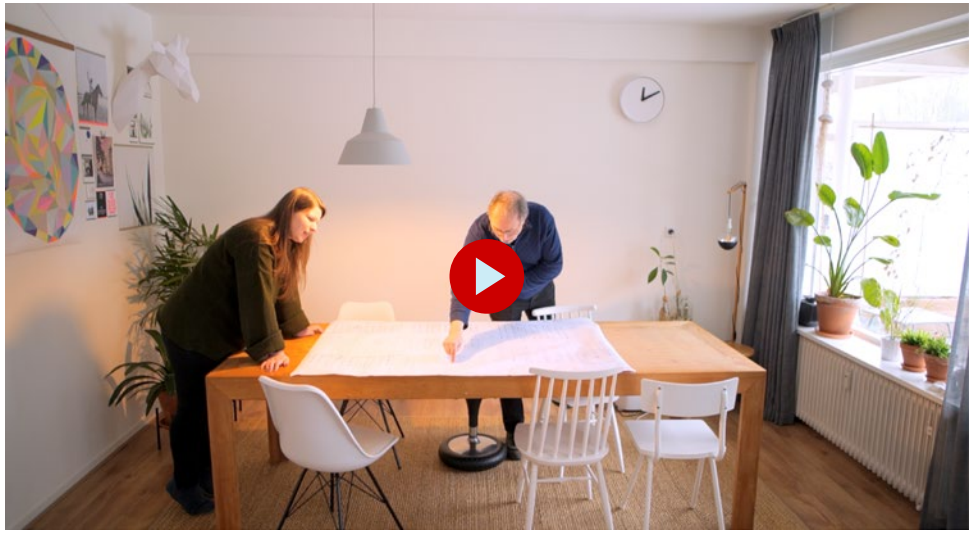
Voor het vervolg heeft KDL Duurzaam samen met De Warmteregisseurs enkele scenario's ontwikkeld, die het team aan bewoners en eigenaren wil voorleggen. De vier scenario's zijn:

- Scenario 0: niets extra doen
- Scenario 1: stapsgewijs verduurzamen
- Scenario 2: volledige isolatie zonder warmtesysteem
- Scenario 3: volledige isolatie met aanpak warmtesysteem

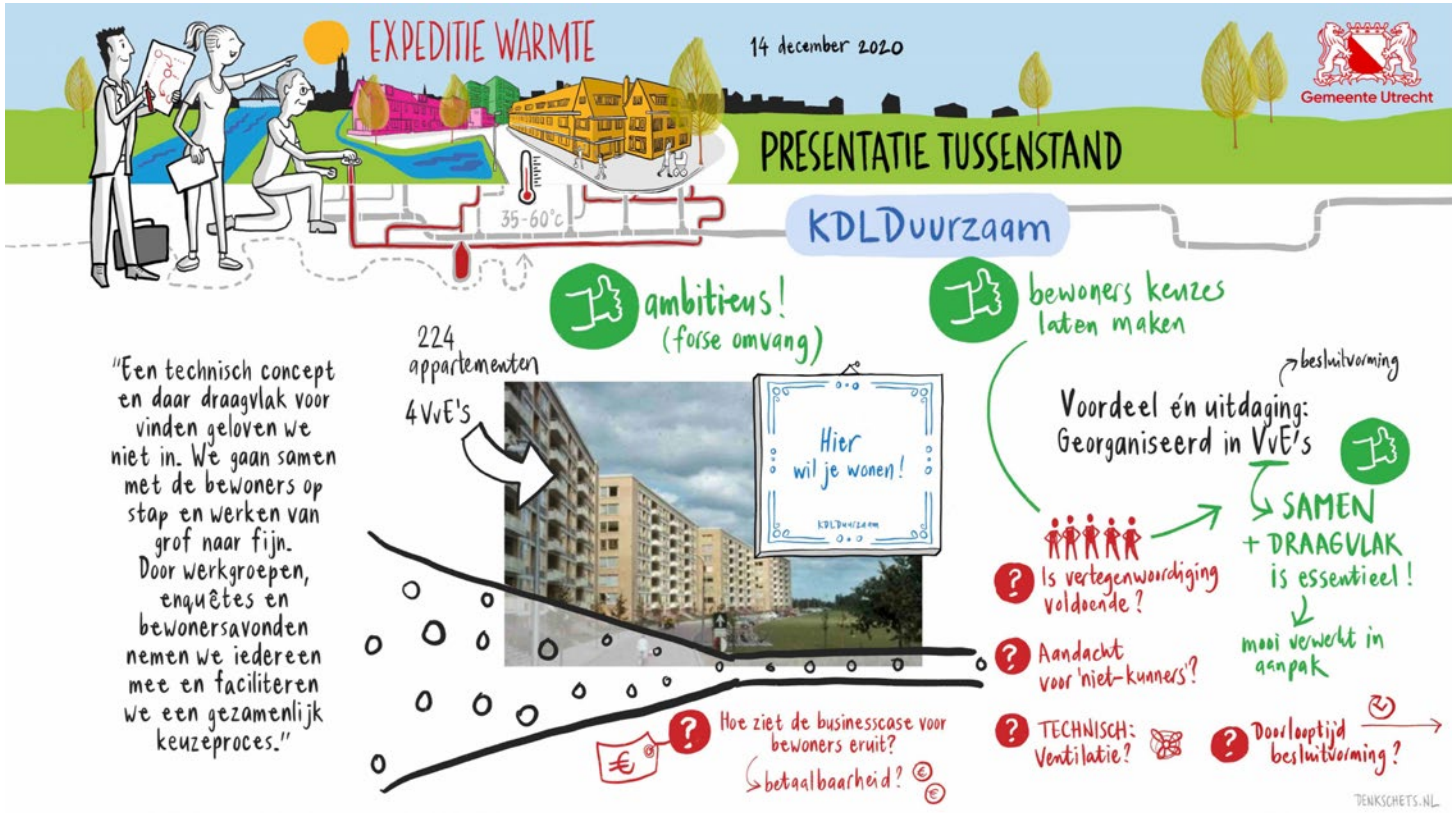
KDL Duurzaam wil de keuze voor een scenario bekrachtigen via de VvE-vergadering.

Naast het huidige appartementencomplex liggen drie soortgelijke blokken (blokken 2 t/m 4) met een vergelijkbare situatie. Op basis van de ervaring met blok 1 kunnen blokken 2 t/m 4 aanhaken en ook de stap zetten naar een duurzaam en comfortabel gebouw.

Meer informatie >



“We zijn met KDL Duurzaam al twee jaar bezig om onze flat te verduurzamen. KDL staat voor Karel Doormanlaan. Karel Doorman was een zeeheld en ontdekkingsreiziger, dus toen we de naam Expeditie Warmte langs zagen komen, waren we meteen enthousiast. Je kunt veel over duurzaamheid praten, maar uiteindelijk moet je gewoon aan de slag. En dat is bij ons flatgebouw, dat best ouderwets is qua constructie, een uitdaging. Uiteindelijk willen we alles verduurzamen, op zo’n manier dat alle buren zich daar prettig bij voelen.”



2.5 Warm Waterlinie met De WarmteTransitieMakers, Itho Daalderop, Duinwijck, VHGM

Aantal woningen	300 woningen
Warmteoplossing	
• **Warmtebron**	Zonnethermie (fotovoltaïsche en thermische panelen of PVT-panelen waarbij zowel elektriciteit als warm water wordt opgewekt)
• **Aanvoertemperatuur**	10 - 12 ºC
• **Warmtenet**	4de generatie warmtenet: Zeer Laag Temperatuur Verwarmingsnet (ZLTV) met individuele buffer en warmtepomp van 6,5 kWt in woning
• **Opslag**	Open bodemenergiesysteem (WKO)
• **Voorwaarden woningen**	Schillabel B of beter
• **Geschatte investeringen warmtenet (CAPEX)**	Investeringen warmtenet niet in beeld. Wel: € 11.000 per woning voor aanpassing naar label B (incl. ventilatie).

Beschrijving

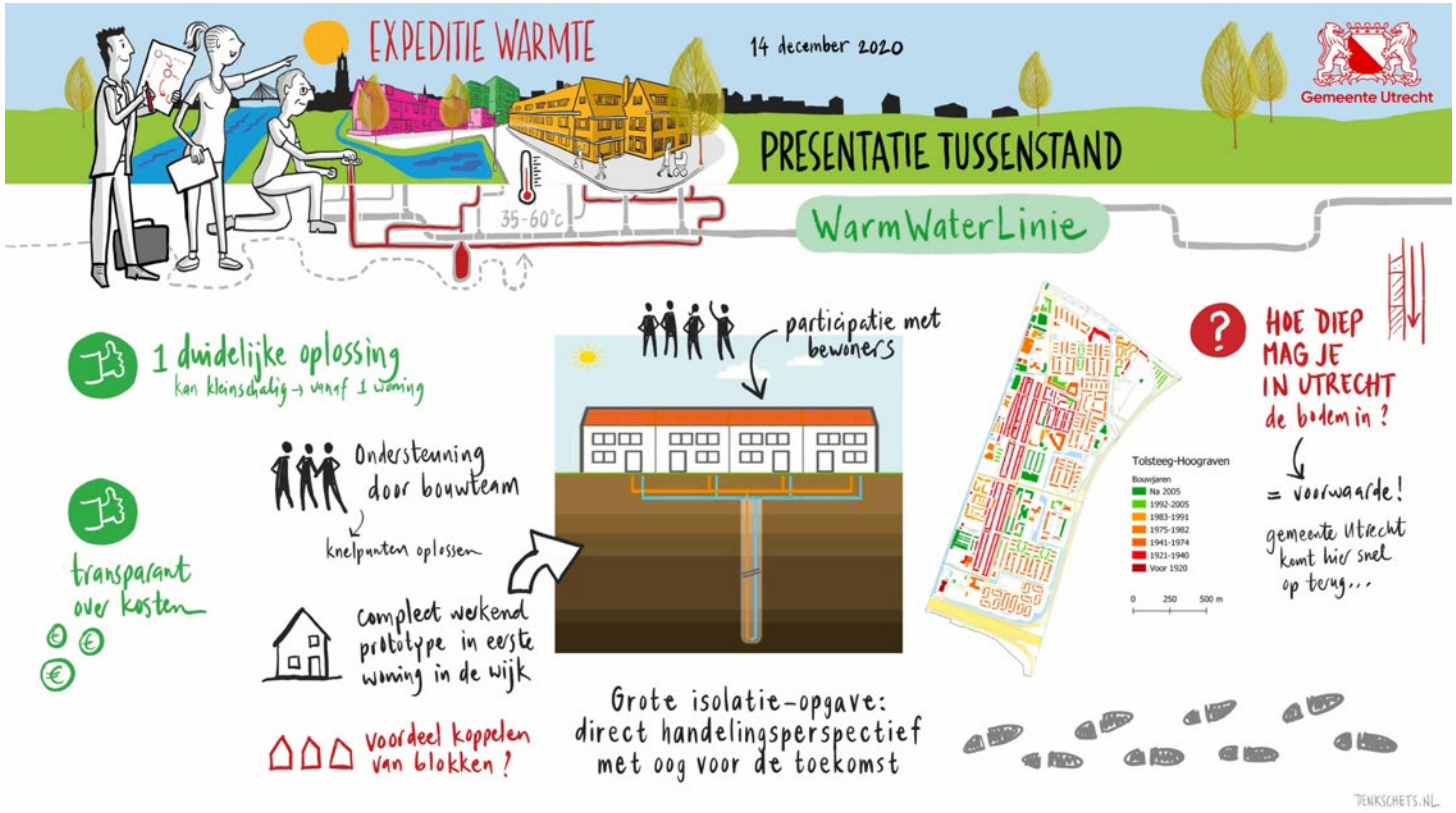
In Tolsteeg en Hoograven staan voornamelijk naoorlogse woningen. In Hoograven staat naast een aantal woonblokken uit de jaren dertig ook een aanzienlijke hoeveelheid grondgebonden woningen uit de jaren zestig en zeventig. Tolsteeg bestaat bijna uitsluitend uit jarenzestig- en jarenzeventigwoningen met een schillabel D of E. Het initiatief Warm Waterlinie is gestart door twee bewoners uit de wijk Tolsteeg, die wilden weten welke opties er waren om hun woning te verduurzamen. Samen met De WarmteTransitieMakers, Itho Daalderop, Duinwijck en VHGM zijn zij aan de slag gegaan.
Warm Waterlinie heeft een concrete aanpak ontwikkeld, waarmee bewoners hun woning met spijtvrije[2] maatregelen kunnen isoleren en waarmee de wijk stap voor stap verduurzaamd kan worden. Warm Waterlinie kiest voor zonnethermie (warmte uit zonnecollectoren) in combinatie met een warmte- en koudeopslagsysteem (WKO). Het team wil hiervoor PVT-panelen gebruiken. Deze panelen produceren zowel warmte als elektriciteit. De warmte van de PVT-panelen wordt in de zomer ondergronds opgeslagen en in de winter weer gebruikt.

Warm Waterlinie wil met een eerste groep bewoners een ‘proof of principle’ realiseren. Door een of twee woonblokken van een bodemlus te voorzien, wordt een zichtbaar voorbeeld in de wijk gecreëerd. Hiermee wordt een krachtige boodschap afgegeven en bewezen dat een lagetemperatuurwarmtenet (met bodemenergie) via betaalbare isolatiestappen haalbaar is voor de wijk. De twee bewoners die het project gestart zijn, fungeren als ambassadeurs: zij enthousiasmeren en helpen andere bewoners om zelf hun eigen initiatief op te zetten. Participatie verloopt verder via een al bestaande bewonersorganisatie die zich bezighoudt met duurzaamheid: Hoograven Duurzaam. Deze organisatie draagt in belangrijke mate bij aan de bekendheid van de voorbeeldprojecten. Zo zullen de komende jaren steeds meer mensen gemotiveerd worden om een soortgelijk project in hun straat te initiëren.

2 Spijtvrij isoleren betekent zó goed isoleren, dat de woning klaar is voor de toekomst zonder aardgas.



“Expeditie Warmte begon voor ons met een kapotte cv-ketel. Matthijs sprak mij, Jochem, aan op het schoolplein en vroeg of ik mee wilde denken over een manier om die puzzel op een duurzame manier op te lossen. We maken nu een heel concreet plan voor hoe we huizen van het gas af kunnen halen. Dat is een grote en mooie uitdaging, vooral in onze wijk, met veel verschillende soorten woningen.”



3 Geleerde lessen over buurtwarmtenetten met lokale bronnen

De vijf ontwerpplannen die uit dit leertraject zijn voortgekomen, hebben zowel buurtinitiatieven en marktpartijen als de gemeente veel inzichten opgeleverd. Die inzichten worden in dit hoofdstuk besproken.

3.1 Betaalbaarheid

Uitgangspunt bij betaalbaarheid is dat oplossingen voor het vervangen van aardgas, zoals een warmtenet, woonlastenneutraal moeten zijn voor bewoners. Uitdaging daarbij is dat bij een warmtenet op lage temperatuur de gewonnen warmte nog opgewerkt moet worden naar een niveau waarmee de woning verwarmd kan worden. Daarvoor is (duurzame) elektriciteit nodig en moet de woning goed geïsoleerd zijn.

Om inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van een laagtemperatuurwarmtenet op buurtniveau, vroegen we de deelnemende teams om een businesscase uit te werken. Maar in de praktijk blijken de businesscases moeilijk te vergelijken, omdat er grote verschillen bestaan in welke kosten wel en niet zijn meegenomen. Ook zijn er nog veel onzekerheden:

1. Het ingroeimodel voor het buurtwarmtenet is nog onduidelijk of niet voldoende uitgewerkt. Enkele businesscases zijn berekend op het aansluiten van de hele buurt. In de praktijk zullen de initiatieven echter klein beginnen: met één straat of slechts een aantal woningen. De vraag is dan hoe je de eerste woningen gefinancierd krijgt en wie daarbij het risico draagt.
2. Er zijn veel afhankelijkheden van derden (met name gemeente/provincie), onder meer voor wat betreft:
   a) de locatie en benutting van een warmtebron dan wel (ondergrondse) warmte/koudeopslag;
   b) de beoogde ligging van warmteleidingen in relatie tot beoogde werkzaamheden in de openbare ruimte.
3. De kostenkengetallen* voor zowel de investeringen als de kosten in de operationele fase zijn nog volop in ontwikkeling. Dat komt simpelweg doordat er nog weinig praktijkervaring met LT-warmtenetten is en doordat er onzekerheid bestaat over toekomstige stroomprijzen en de belasting daarop.
4. De berekeningen in Expeditie Warmte zijn gebaseerd op huidige financiële afspraken. Het landelijke uitgangspunt in de warmtetransitie is dat de overstap naar een warmtenet voor bewoners woonlastenneutraal is en dat het voor het overgrote deel niet meer gaat kosten dan de oplossing met aardgas. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de herverdeling van kosten (door bijvoorbeeld subsidies of belastingen) eruit gaat zien.

* Kijk voor meer informatie over kostenkengetallen op warmingup.info.In WarmingUp wordt onderzoek gedaan naar warmtenetten. Aan dit project nemen veertig partijen deel, waaronder kennispartijen, marktpartijen en gemeenten.

3.2 Betrouwbaarheid: techniek

De betrouwbaarheid van een warmteoplossing wordt voor een groot deel bepaald door het technische concept. De jury keek bij de beoordeling van de energieconcepten daarom naar belangrijke aspecten als:

1. het toepassen van best beschikbare technieken (BBT)
2. de toepassing van innovatieve oplossingen
3. het technische beheer
4. de risico's

3.2.1 Best beschikbare technieken en innovatieve oplossingen

Tussen de energieconcepten van de teams bestaan grote verschillen, onder meer voor wat betreft het type LT-warmtenet, warmtebronnen, warmteaflevering en mogelijke warmte/koudeopslag (WKO). In de definitieve plannen wordt vooral gekozen voor BBT en in mindere mate voor een innovatieve aanpak.

1. **Warmtebronnen** In de energieconcepten zijn verschillende warmtebronnen voorgesteld. Bij de meeste wordt gebruikgemaakt van water/water-warmtepompen. Alleen de oplossing van Expeditie Tirol maakt gebruik van een centrale lucht/water-warmtepomp.
2. **Energieopslag** In drie van de vier uitgewerkte concepten wordt uitgegaan van ondergrondse energieopslag (=bodemenergiesysteem, ook wel BES). Deze opslag wordt met name toegepast om piekbelasting en seizoenfluctuaties op te vangen. De gekozen BES-oplossing varieert per concept wel in omvang en niet voor elk concept is dezelfde ruimte in de ondergrond beschikbaar.
3. **LT-warmtenet** Het door Oog voor Warmte voorgestelde LT-warmtenet is complexer dan dat van de andere concepten. Het betreft een 5de generatie LT-warmtenet. Dergelijke warmtenetten kunnen slimmer inspelen op de verschillende seizoenen en op verschillen tussen afnemers. 5de generatie LT-warmtenetten zijn daardoor veel robuuster. De LT-warmtenetten van Warm Tuindorp en Expeditie Tirol neigen meer naar een 4de generatie warmtenet zonder (intelligente) energiekoppelingen.
4. **Warmte/koude** In de meeste concepten speelt zowel warmte als koude een rol. Enkel bij Warm Waterlinie is koeling ook écht noodzakelijk voor de werking van het warmtenet.
5. **Best beschikbare techniek (BBT) en innovatieve oplossingen** In de meeste concepten wordt gekozen voor BBT-oplossingen, met name om de risico's te beperken. Oog voor Warmte bevat de meest innovatieve onderdelen, zoals een drijvende warmtepomp en een slim algoritme om het warmtesysteem te beheren.
6. **Afgifte** Wat betreft afgifte liggen alle concepten redelijk dicht bij elkaar. Het grootste verschil is het type afleverset. Deze set kan eenvoudig zijn of juist complex. Een complexe afleverset maakt het mogelijk om op de warmtevraag te anticiperen en slimme warmte/koudekoppelingen te maken. Complexere koppelingen zijn daardoor efficiënter en beter voorbereid op toekomstige situaties.

	Warmte bron	Opslag	LT-warmtenet	Concept	Afgifte
Warm Tuindorp	TEA (PVT optioneel), water-water	open BES (WKO)	4de generatie, scenario A: 55-70 ºC scenario B: 7-20 ºC	warmte (koelte)	afleverset-warmtepomp
Expeditie Tirol	LWW, lucht-water	Geen alternatief plan: open BES (>50 m)	4de generatie, 8-12 ºC	warmte (koelte)	afleverset-warmtepomp
Oog voor Warmte	TEO, water-water	open BES (WKO)	5de generatie, hybride net: <20 ºC & ≤45 ºC	warmte (koelte)	koppeling-warmtepomp
KDLDuurzaam	Stadsverwarming of alternatief	n.t.b.	n.t.b., 40-80 ºC	warmte (koelte)	n.t.b.
Warm Waterlinie	PVT, water-water	Open BES (WKO) / start: gesloten BES	4de generatie, 10-12 ºC	warmte/koelte	koppeling-warmtepomp

3.2.2 Technisch beheer en risico's

De meeste teams hebben het technische beheer nog niet nader uitgewerkt. Daarvoor is het misschien ook nog te vroeg. Wat wel opvalt is dat marktpartijen blijkbaar nog geen standaardoplossing hebben voor het beheer van LT-warmtenetten. Dat komt mogelijk doordat dit beheer in veel gevallen maatwerk vraagt.

Belangrijk is dat voor een lange periode de afnemende bewoners gegarandeerd zijn van een betrouwbare warmtelevering. Een back-upsysteem is kostbaar en mogelijk lastig duurzaam te realiseren. Wellicht willen de eerste bewoners wat ongemak accepteren in de beginfase, maar daarna moeten er voor de nieuwe aansluitingen goede afspraken worden gemaakt.

3.3 Zeggenschap

We hebben de buurtinitiatieven gevraagd naar voorkeuren voor wat betreft de zeggenschap over het toekomstige buurtwarmtenet. Welke waarden zijn voor hen belangrijk in zowel de installatiefase als de beheerfase van (onderdelen van) het warmtenet? En welke organisatievorm past daarbij? We vroegen Remco Bruijns van Nieuwe Warmte hoe hij als marktpartij bezig is met zeggenschap. En aan Joop Oude Lohuis legden we de vraag voor hoe de gemeente aankijkt tegen zeggenschap.

"We zien dat bewoners zeggenschap in warmte belangrijk vinden en dat begrijpen we. Daarom gaan we dat goed organiseren. We praten als gemeente mee over de nieuwe Warmtewet. Die is nog in ontwikkeling. De nieuwe Warmtewet gaat over de wet- en regelgeving voor warmtenetten en eigenaarschap. Intussen blijven we, ook samen met de buurtinitiatieven, al doende leren hoe de zeggenschap van bewoners ten aanzien van warmte geregeld kan worden; tenslotte zijn zij degenen die 'ja' moeten zeggen."

Joop Oude Lohuis, directeur Energieprogramma Gemeente Utrecht.

Voor de meeste teams bleek het lastig om nu al een duidelijke voorkeur aan te geven voor de rechtsvorm en de exploitatiestructuur. Oog voor Warmte en KDL Duurzaam hebben al wel duidelijke ideeën. Het concept van Oog voor Warmte omvat een ver uitgewerkte governancestructuur, waarin twee BV's zijn opgenomen: een wijkwarmtedienst BV voor gebouwmaatregelen en een wijkwarmtenet BV voor de warmtelevering. De voorgestelde constructie is erg interessant, vooral vanwege de getrapte aanpak met een steeds complexere beheersstructuur. Voor KDL Duurzaam was er al een duidelijke structuur aanwezig, namelijk de VvE. Daardoor was het startpunt voor dit team heel anders dan bij de andere teams.



Joop Oude Lohuis

"Ik denk dat een 'joint venture' de meeste kans van slagen heeft. Hierbij runnen bewoners, marktpartij, financiers en gemeente gezamenlijk het project (als aandeelhouders/stuurgroep). Zo blijft er vanuit elke hoek een 'stok achter de deur' en heeft het project een grotere kans van slagen. De exacte verhouding zal afhankelijk zijn van de inbreng en verantwoordelijkheden van de individuele partijen."

Remco Bruijns, marktpartij Nieuwe Warmte bij team Oog voor Warmte.

De andere buurtinitiatieven houden nadrukkelijk alle opties open. Wel zijn alle teams het erover eens dat de (risico's van) omvangrijke investeringen lastig te dragen zijn door de bewoners zelf. In alle concepten hebben de bewoners vooral een rol als afnemer en klant en in mindere mate een rol als leverancier of financier.

"Er zijn verschillende ideeën over invloed en (mede-)eigenaarschap en eventuele rechtsvormen die daarbij kunnen passen. Maar er is nog moeilijk zicht te krijgen op wat wet- en regelgeving uiteindelijk mogelijk zal maken. En in hoeverre bewoners bereid zijn om risicodragend mede-eigenaarschap aan te gaan met meer invloed en zeggenschap over de mogelijke warmte-oplossingen. Tegelijkertijd is ook niet duidelijk in hoeverre marktpartijen, financiers en de gemeente, het aandurven om een deel van hun zeggenschap en macht te delen met bewoners."

John Buitink en Martin van Lijf, initiatiefnemers Expeditie Tirol.

3.4 Sturing op bronnen en ondergrond

We zien dat buurtinitiatieven en marktpartijen soms interesse hebben in dezelfde warmtebron. Zo wil Warm Tuindorp gebruikmaken van warmte uit het riool, evenals een marktpartij en een bewonersinitiatief uit Overvecht. Het buurtinitiatief Oog voor Warmte wil gebruikmaken van het Merwedekanaal als warmtebron.

De gemeente stelt zich verantwoordelijk op voor de bodemkwaliteit, de houdbaarheid op langere termijn en de verdeling van schaarse bronnen. We hebben in Utrecht veel water en daarmee veel potentie voor aquathermie. Als het gaat om een kleiner kanaal dat niet zo breed is en waar het water niet zo snel stroomt, dan moeten we goed in de gaten houden dat het water niet te veel afkoelt.
Bij het gebruik van open bodemsystemen moet de bodem in balans blijven en mag het gebruik van een bron niet de verduurzaming van een nabijgelegen buurt onmogelijk maken.

Ten slotte is het in bepaalde gebieden van de stad erg druk in de grond, niet alleen door de leidingen voor warmtenetten en andere infrastructuur, maar ook door ondergrondse containers, wortels van bomen etc. We zijn als gemeente dan ook volop bezig met de sturing op bronnen én op de ondergrond, zodat we beide optimaal kunnen benutten.



"Duidelijkheid bieden aan de buurtinitiatieven betreft met name de afspraken over de openbare (onder)grond. Het zou natuurlijk jammer zijn als bewoners en commerciële partijen allerlei voorwerk hebben gedaan en ze vervolgens niet kunnen doorpakken. Daar moet uiteraard wel aantoonbaar draagvlak voor zijn."

Robert Jan van Egmond, TKI Urban Energy.

In hoofdstuk 3.5.3.3 gaan we verder in op dit vraagstuk.

3.5 Rollen bewoners, marktpartijen en gemeente

Bij een geslaagde warmtetransitie zijn diverse partijen betrokken: bewoners, marktpartijen, netbeheerders, warmtebedrijven, woningcorporaties, financiers en overheid. Dat vraagt van al deze partijen een andere rolinvulling dan ze tot nu toe gewend waren. We vroegen bewoners, marktpartij Nieuwe Warmte en gemeente Utrecht wat ze hierin hebben geleerd van Expeditie Warmte.

"Ons beeld is dat alle partijen tot elkaar veroordeeld zijn om de energietransitie op een gedragen manier te doorlopen. Wij denken dat we al lerend met elkaar - rekening houdend met ieders rollen en verantwoordelijkheden - het uiteindelijk proces moeten doorlopen."

"We hebben geleerd in de samenwerking met marktpartij en gemeente dat we als bewoners niet te veel moeten afwachten, maar de durf moeten hebben om het voortouw te nemen en veel te vragen."

John Buitink en Martin van Lijf, initiatiefnemers Expeditie Tirol.

3.5.1 Bewoners

Voor de buurtinitiatieven is tijdens Expeditie Warmte in het algemeen duidelijk geworden dat bewoners, gemeente en marktpartijen verschillende rollen hebben. Die rollen zijn echter nog niet voldoende uitgekristalliseerd.

"Zorg voor een duidelijke rolverdeling en organiseer zeggenschap/governance. In tegenstelling tot elektriciteit is warmte een lokale aangelegenheid en dat moet je dus ook met lokale zeggenschap organiseren. We moeten er met elkaar voor zorgen dat bewoners voldoende zijn uitgerust om te kunnen begrijpen wat er komt kijken bij het contract dat je in de toekomst gaat sluiten met een warmtebedrijf."

Robert Jan van Egmond, TKI Urban Energy.

3.5.2 Marktpartijen

Marktpartijen geven aan dat zij door hun deelname een goed beeld hebben gekregen van wat er leeft onder bewoners. Zo zijn de wensen en ideeën over duurzaamheid van bewoners steeds duidelijker geworden. Doordat het een wedstrijd was met een deadline, werd bovendien binnen een bepaald tijdsbestek duidelijk of deze wensen ook omgezet konden worden naar iets concreets.



"Buurtinitiatieven moeten duidelijke afspraken maken met marktpartijen over projectorganisatie, taken, verantwoordelijkheden, de vraag voor de marktpartij en de verwachte inzet met betrekking tot overleg en communicatie (bijvoorbeeld elke x weken een bespreking in de avond)."

"In de samenwerking met bewoners heb ik geleerd, dat het heel veel tijd kost. Het is leuk om als groep bewoners een idee te hebben. Maar zodra het realiteit gaat worden, komt er zo veel bij kijken, dat de groep tijd nodig heeft om het te verwerken. Zaken als eigenaarschap, verantwoordelijkheden, organisatiestructuur etc. zijn zeer ingrijpend, maar komen vaak pas later in het traject naar boven."

"Mijn tips voor marktpartijen die willen samenwerken met buurtinitiatieven: behoud het momentum, geef de groep verwerkingstijd voor nieuwe fases/dilemma's en stimuleer een professionele organisatie bij de groep. Zorg bovendien dat er een koppeling komt met professionele stakeholders (zoals de gemeente). Deze zorgen voor een stok achter de deur."

Remco Bruijns, marktpartij Nieuwe Warmte bij team Oog voor Warmte.

3.5.3. Gemeente

In het Klimaatakkoord is vastgelegd dat de gemeente de regierol krijgt bij de inrichting van de warmtevoorziening. Hoe die rol in nieuwe collectieve warmtenetten wordt ingevuld is onderwerp van gesprek. Naar aanleiding van eerdere discussies over de rollen bij warmtenetten voor bewoners, marktpartij en de gemeente (als initiatiefnemer) heeft de gemeenteraad aangegeven daar onderzoek naar te willen laten doen. Dat onderzoek loopt nog.

3.5.3.1 Publieke waarden

Alle warmtenetten worden door de gemeente getoetst aan de publieke waarden duurzaamheid, betaalbaarheid, betrouwbaarheid en transparantie. Deze publieke waarden zijn vastgesteld door de gemeenteraad en opgenomen in de Transitievisie Warmte deel I. Ze gelden voor alle partijen die aan de slag willen met warmtenetten. De publieke waarden zijn:

Duurzaamheid De bron voor het warmtenet is (op termijn) CO_2-vrij en zonder andere nadelige effecten op de leefomgeving.

Betaalbaarheid Iedereen in Utrecht kan beschikken over een comfortabel en duurzaam verwarmd gebouw en zal niet meer gaan betalen dan bij het gebruik van aardgas.

Betrouwbaarheid De warmtevoorziening biedt een hoge mate van leveringszekerheid en is toekomstbestendig.

Transparantie Warmtebedrijven geven openheid over de opbouw van hun tarieven en hun investeringen.

Ook moet duidelijk zijn hoe de aanvullende publieke waarden **Keuzevrijheid** en **Open net** een invulling krijgen. Bij Open net gaat het erom, dat we voor (nieuwe) partijen de mogelijkheid willen behouden om warmte te leveren aan bestaande netten. Wat betreft Keuzevrijheid willen we onderzoeken hoe afnemers vrij kunnen kiezen voor een alternatieve duurzame warmteoplossing, warmtebron of leverancier.

3.5.3.2 Samenwerking met buurtinitiatieven

We leren in de praktijk wat de samenwerking tussen gemeente en buurtinitiatieven vraagt. De initiatieven die met warmte bezig zijn, hebben met meerdere afdelingen te maken. We helpen hen bij het vinden van hun weg binnen de organisatie en zorgen dat er een duidelijk aanspreekpunt is voor buurtinitiatieven.

"In de samenwerking tussen gemeente en buurtinitiatieven moet vooraf duidelijk worden welke verwachtingen betrokkenen hebben en met welk resultaat zij tevreden zijn. Daarnaast hechten wij veel waarde aan helderheid over:

- *de meest actuele stand van zaken voor wat betreft wet- en regelgeving op alle relevante niveaus (Rijk, Provincie, Gemeente);*
- *de rollen van alle betrokkenen en in het bijzonder de regierol van de gemeente;*
- *de ondersteuning die de gemeente kan bieden en*
- *overlegstructuur en procesafspraken."*

John Buitink en Martin van Lijf, initiatiefnemers Expeditie Tirol.

3.5.3.3 Legitimiteit

Tijdens het uitwerken van de plannen kwamen verschillende legitimiteitsvraagstukken ter tafel. Wanneer mag een schaarse warmtebron aangewezen worden aan een buurtinitiatief? Mag het buurtinitiatief de openbare ruimte of de ondergrond gebruiken voor zijn plannen? De gemeente ontwikkelt hiervoor een duidelijk beleidskader. Hierbij wordt steeds het belang van het initiatief gewogen tegen het belang van de stad.



“De gemeente heeft een regierol als het gaat om zaken in het publieke domein, zoals de beschikbaarheid van bronnen en ondergrond. Als er sprake is van schaarste, zoals bij ruimte voor leidingen in de ondergrond, is zij aanspreekbaar op de ordening. We werken aan een visie op de ondergrond, waarin de verschillende belangen worden afgewogen. Als het gaat om bodemenergie, dan zijn er voor grote delen van de stad al plannen die een ordening aangeven. Er is mogelijk ook schaarste aan oppervlaktewater als bron. We gaan dan ook in overleg met waterbeheerders over welke spelregels gaan gelden bij het gebruik van warmte uit oppervlaktewater. De restwarmte komt meestal van private partijen. We hebben wel een regierol in het slim benutten van restwarmte. Warmte uit lucht is vrij beschikbaar en bij diepe geothermie is de rijksoverheid aan zet.”

Joop Oude Lohuis, directeur Energieprogramma Gemeente Utrecht.

3.5.3.4 Klimaatakkoord en voorwaarden

Gemeenten spelen een grote rol in de transitie naar aardgasvrije gebouwen. In het Klimaatakkoord zijn daarom afspraken gemaakt over het in wet- en regelgeving verankeren van een sterkere regierol bij die transitie.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een aantal voorwaarden gesteld aan het Rijk om alle doelstellingen uit het Klimaatakkoord goed te kunnen uitvoeren:

- Gemeenten krijgen de juiste bevoegdheden om hun regierol daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Het gaat dan om het verankeren van deze regierol in de Warmtewet (aanwijzen van gebieden/kavels en een warmtebedrijf), de Energiewet (algemene regels voor netwerkbedrijven) en een mandaatregeling voor gemeenten (vooral m.b.t. beëindiging gaslevering). Al deze aanpassingen moeten nog verder worden uitgevoerd door het Rijk en vormen een onzekerheid bij de invulling van de gemeentelijke rol.
- De energietransitie is haalbaar en betaalbaar voor de samenleving; de overstap moet voor het overgrote deel van de mensen woonlastenneutraal zijn.
- Gemeenten krijgen een vergoeding voor de toename in uitvoeringslasten.

3.6 Participatie en communicatie

Buurtinitiatieven staan dicht bij bewoners. Ze kennen de buurt en kunnen daardoor goed aansluiten op de bestaande sociale structuren. De al wat verder gevorderde buurtinitiatieven hadden veel ervaring met het betrekken van bewoners bij onder andere het nemen van energiebesparende maatregelen. Bij dit soort maatregelen gaat het echter om wat bewoners kunnen doen in hun eigen huis, dus achter de voordeur. Bij warmte gaat het om het aanbod van warmte, welke bronnen er beschikbaar zijn en wat er moet gebeuren aan de leidingen in de openbare ruimte. Hiermee komt het buurtinitiatief op een complexer speelveld terecht.

Enkele bevindingen van de buurtinitiatieven hierover:

- Het is voor buurtinitiatieven de vraag of ze wel of niet namens de buurt willen spreken. En als ze dat wel willen, dan is de vraag hoe ze het mandaat daarvoor kunnen verwerven en aantonen.
- In de warmtetransitie is de samenwerking met de gemeente heel belangrijk om kennis en communicatie goed op elkaar aan te laten sluiten.
- Het is voor de buurtinitiatieven een grote uitdaging om naast hun baan structureel bezig te zijn met participatie. Tegelijkertijd zijn de deelnemers zeer gemotiveerd en willen ze graag leren en stappen zetten.
- De buurtinitiatieven kregen te maken met kritische vragen en weerstand: “Waarom moeten we van het aardgas af?” “Het zal mijn tijd wel duren.”

“Onder bewoners bestond veel behoefte aan kennis. Er was met ‘koplopers’ snel een kerngroep gevormd. De grote zoektocht is die naar het antwoord op de vraag welke boodschap we moeten gaan uitdragen om mensen ook daadwerkelijk tot doen te krijgen.”

John Buitink en Martin van Lijf (initiatiefnemers Expeditie Tirol)

4 Wat Expeditie Warmte als geheel heeft opgeleverd

4.1 Conclusies van gemeente, bewoners en marktpartijen

Voor de gemeente

Voor de gemeente heeft Expeditie Warmte veel opgeleverd. We zijn positief verrast door de grote interesse, de diversiteit en de kwaliteit van de voorstellen. Het enthousiasme van de deelnemers was groot en in een korte tijd zijn er in de buurt grote stappen gezet en mooie plannen gemaakt.

Doel van Expeditie Warmte was het in beeld brengen van wat er komt kijken bij het organiseren van een buurtwarmtenet op basis van lokale bronnen. Dat is gelukt. We weten beter wat de warmtevraag van woningen is, wat de opties zijn om ze te verwarmen en met welke bronnen we dat kunnen doen. We hebben beter inzicht in de vraag van buurtinitiatieven en in wat de ingrediënten zijn van een succesvolle samenwerking van bewoners, marktpartijen en gemeente. En we hebben gezien welke praktische keuzes er te maken zijn en wat daarbij komt kijken. Al deze inzichten kunnen we goed gebruiken bij het maken van het spoorboekje voor de warmtetransitie in de wijken.

Voor de bewoners

Ook de bewoners kijken terug op een geslaagde expeditie.

“We hebben veel geleerd van de werkateliers en zijn door de deadlines ook echt in actie gekomen. Het was echt een snelkookpan.”

“Het initiatief en de betrokkenheid van de gemeente Utrecht zijn volgens ons de grootste succesfactoren. Je weet je als initiatief gesteund en dat is waardevol.”

Voor de marktpartijen

De marktpartijen hebben tijdens Expeditie Warmte geleerd van de samenwerking met de bewoners.

“De bewoners waren erg enthousiast en we hebben samen veel geleerd over het proces en de complexiteit. Niet alleen als het gaat om techniek, maar vooral ook wat betreft draagvlak en financiën. Voor de betrokken bewoners was het een goede manier om in sneltreinvaart veel kennis op te doen.”

“Voor ons was het erg waardevol om direct met bewoners om de tafel te zitten en rechtstreeks van hen te horen waar de do’s-and-don’ts zitten.”



4.2 Praktische leerpunten ten aanzien van de werkwijze

Looptijd oktober tot maart

Buurtinitiatieven gaven aan dat zij het proces van oktober tot maart hebben ervaren als een snelkookpan. Er was tussen de verschillende fasen (start, werkateliers, tussenstand en finale) soms weinig tijd om samen zaken te bespreken of om hier gedachten over te vormen. Ook hadden de buurtinitiatieven graag na de tussenstand meer tekentafelsessies gehad met het team.

Begrenzing lagetemperatuurbronnen

Doel van Expeditie Warmte was onderzoeken hoe lagetemperatuurbronnen ontsloten konden worden in de bestaande stad. Dit bleek een beperking die voor sommige buurtinitiatieven te vroeg kwam. Zij waren nog in een meer oriënterende fase en zochten voor hun buurt naar een overzicht van alle alternatieven, om zo tot de keuze voor de beste oplossing te kunnen komen.

"Het is wellicht een idee om in eerste instantie te focussen op het 'aardgasvrij ready' maken van woningen en dus op warmtevraagreductie. Dat zou je dan collectief in een wijk kunnen oppakken. Focus daarbij op wat bewoners meteen zelf kunnen doen. Organiseer bijvoorbeeld inkoopprogramma's, doe-het-zelf-dagen etc. Ik zou er dan ook voor kiezen om de wedstrijd technischer te maken. Laat alle deelnemende adressen in een wijk onafhankelijk meten door na een bepaalde wintermaand slimme meters uit te lezen en die te vergelijken met een vergelijkbare maand een à twee jaar eerder. Op die manier kan de echte CO_2-uitstootverbetering meetbaar worden gemaakt (als onderdeel van de score)."

Robert Jan van Egmond, TKI Urban Energy.

4.3 De volgende stappen

Een van de doelen van Expeditie Warmte was leren wat er nodig is om buurtinitiatieven te ondersteunen in hun zoektocht naar eigen duurzame warmteoplossingen. We hebben gezien dat het ontwikkelen van een lokaal warmtenet veel kennis en doorzettingsvermogen vraagt van de initiatiefnemers. De vragen die buurtinitiatieven hierover hebben aan de gemeente, gaan over een groot aantal onderwerpen: van kaders, draagvlak en techniek tot financiering van haalbaarheidsonderzoeken en zelfs deelname van de gemeente in het lokale warmtenet.

De volgende stap voor de gemeente

Als gemeente zijn we er verantwoordelijk voor dat iedereen in Utrecht een duurzame warmtevoorziening krijgt. We vinden daarbij dat oplossingen in de warmtetransitie haalbaar en betaalbaar moeten zijn. We hebben niet alles zelf in de hand: als het gaat om de algemene regels voor governance en betaalbaarheid, is het Rijk aan zet. Bij het opstellen van de randvoorwaarden die we zelf in kunnen vullen, zullen we maximale helderheid bieden over hoe buurtinitiatieven kunnen bijdragen aan de warmtetransitie.

Deze randvoorwaarden zijn onder andere gericht op de (eerlijke) verdeling van duurzame bronnen en de betaalbaarheid voor iedereen in de buurt, ook voor hen die niet in het initiatief zitten. Daarnaast kijken wij mee in hoeverre een initiatief voor de hele buurt een oplossing is. Bovendien moet duidelijk zijn wat het initiatief betekent voor andere mogelijkheden/alternatieven in de buurt. Het mag niemand uitsluiten of benadelen. Ook onderzoeken we de mogelijke invloed van lokale netten op het bestaande grotere warmtenet in onze stad. Tot slot wordt bekeken hoe de betrouwbaarheid van het warmtenet geborgd wordt en welke risico's door wie worden gedragen.

Omdat deze randvoorwaarden nog in ontwikkeling zijn, blijven we deze en de dilemma's die ze soms opleveren, samen met buurtinitiatieven verkennen.

Regierol van de gemeente

We hebben als gemeente de eerste stap gezet voor het invullen van onze nieuwe regierol door het vaststellen van de publieke waarden voor warmtenetten. We onderzoeken de komende periode welke rol de gemeente kan en wil innemen in de relatie met warmtebedrijven en buurtinitiatieven. We zullen daarin afhankelijk blijven van hoe onze nieuwe regierol in nieuwe wet- en regelgeving wordt verankerd.

Ontwikkeling kennisaanbod

Een collectieve buurtoplossing vraagt om kennis en vaardigheden op allerlei vlakken: techniek, financiën, het creëren van draagvlak, het opzetten van een goede governancestructuur etc. Aan welke kennis behoefte is, hangt af van de fase waarin het initiatief zich bevindt. We bouwen daarom een community of practice, waarin buurtinitiatieven hun kennis en ervaring onderling kunnen delen en waarin we een kennisprogramma aanbieden met gerichte expertise.

Passend aanbod voor elk initiatief

Het ondersteunen van buurtinitiatieven is maatwerk. We ondersteunen buurtinitiatieven niet alleen met de community of practice en het kennisprogramma, maar ook op andere manieren. Zo houden we proactief contact met de buurtinitiatieven in de stad en voeren we regelmatig met elkaar het gesprek over wat buurtinitiatieven en gemeente van elkaar nodig hebben. Ook is er subsidie voor een communicatiecampagne in de buurt of voor een haalbaarheidsonderzoek. Met de kaders, het kennisaanbod en de subsidiemogelijkheden actualiseren we het aanbod voor de buurtinitiatieven in de gemeente Utrecht.

Meer informatie

Wil je meer weten over Expeditie Warmte en de warmtetransitie in Utrechtse wijken? Stuur dan een mail naar energie@utrecht.nl.



Colofon

Uitgave
Gemeente Utrecht, opgave Energietransitie

Beeldmateriaal
Allard Willemse, Denkschets.nl, Ilja Verstraten, Marcel Bruinstroop, Sietske Raaijmakers, Wim Zagt

Tekstredactie en vormgeving
Utregse Ontwerpers

Bijlage: Intensiveringsacties nader toegelicht

Onderstaand worden de intensiveringsacties die nu en op korte termijn gaan lopen, vooruitlopend op het programma Besparen, nader toegelicht.

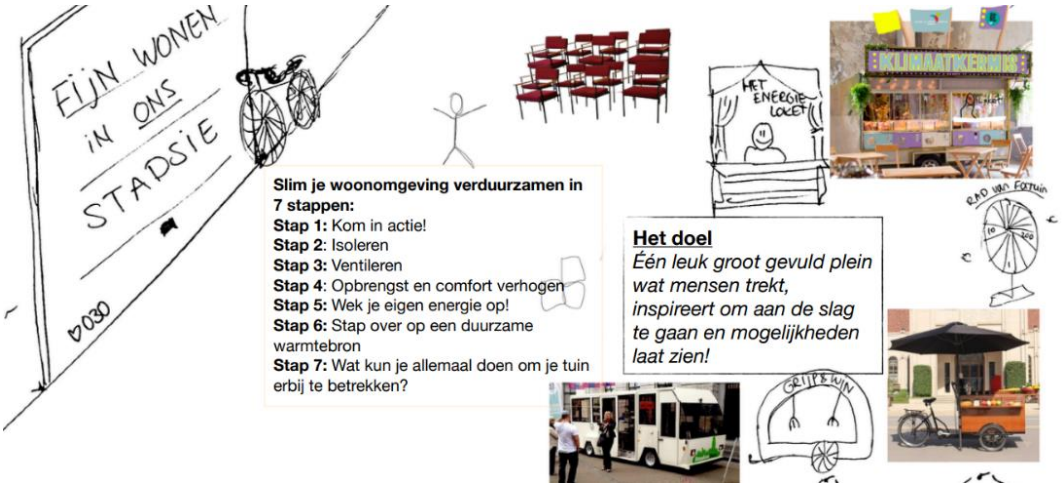
Campagne Besparen

Er wordt door de communicatieafdeling een campagne in relatie tot de Energie-opgave geïnitieerd. Momenteel wordt een bureau geworven dat daar invulling aan geeft. Deze campagne zal gefaseerd naar buiten worden gebracht. Het eerste onderdeel van de campagne betreft Besparen. Deze geeft handelingsperspectief aan een bewoner van koop- en huurwoningen en zal ook refereren naar de ondersteuning die de gemeente daarin biedt.

- Planning: start eind 2021
- Voor: bewoners van koop- en huurwoningen
- Reikwijdte: Utrecht breed
- De middelen voor deze actie komen uit de ontvangen middelen van het Rijk op basis van de RREW-regeling

Pilots Groene Karavaan

Met De Groene Karavaan trekken we de wijk in, waarbij inwoners op een positieve manier gestimuleerd worden om hun woonomgeving (huis en tuin) te verduurzamen. De Groene Karavaan is inclusief, persoonlijk en laagdrempelig. Door aan te sluiten bij evenementen die er al in de wijk zijn, zorgen we dat De Groene Karavaan goed is ingebed. Het evenement is vertrouwd bij inwoners uit de wijk. De Groene Karavaan past zich aan het evenement en is qua opstelling flexibel inzetbaar.



- Planning: 4 september bij HeLEEN Festival Rotsoord en 29 september bij de ochtendmarkt Plantage/ Ondiep gestaan
- Voor: bewoners van koop- en huurwoningen. Iedereen (jong/oud/ inspelend op de wijk of buurt waar de Groene Karavaan neerstrijkt)
- Reikwijdte: wisselend. Afhankelijk van evenement
  - HeLEEN festival Rotsoord op 4 sept, 250 bewoners & 100 kinderen bereikt
  - Ochtendmarkt Ondiep op 29 sept, 50 bewoners bereikt

Cadeaukaartenactie

Vanuit de RRE- en RREW-regelingen van het Rijk kunnen we cadeaukaarten beschikbaar stellen voor het treffen van kleine energiebesparende maatregelen. Vanuit de RREW-regeling stellen we duurzame cadeaukaarten van €50 beschikbaar aan huurders. Dit doen we in oktober aan bewoners van Overvecht-Noord, als cadeautje en stap richting een aardgasvrije woning. Vervolgens verspreiden we de kaarten die nog over zijn via woningcorporaties aan huurders. Vanuit de RRE-regeling verstrekken we tot eind 2021 nog cadeaukaarten van €25 aan woningeigenaren.

- Planning: RRE tot 31 december 2021, RREW tot 31 juli 2022

- Voor: huurders (RREW) en woningeigenaren (RRE)
- Reikwijdte: RRE is Utrecht breed. RREW is voor Overvecht-Noord en complexen (Utrecht-breed) van woningcorporaties die mee willen doen aan de cadeaukaartenactie
- De middelen voor deze actie komen uit de ontvangen middelen van het Rijk op basis van de RRE- en RREW-regeling

Referentiewoningen

Er wordt momenteel een database van referentiewoningen ontwikkeld op basis waarvan woningeigenaren met hun postcode en huisnummer een modelwoning met handelingsperspectief kunnen downloaden. Daarop staat weergegeven welke stappen gezet moeten worden, tot welk isolatie niveau en hoe uiteindelijk naar aardgasvrij kan worden overgestapt.

- Planning: dit najaar lancering op website
- Voor: bewoners van koopwoningen
- Reikwijdte: Utrecht breed (maar de database betreft ook woningtypes uit de provincie)

Pilot warmtefoto's inclusief eerste advies

Om woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden om energie te besparen en ze daartoe te verleiden bieden we aan ca. 2.000 woningeigenaren warmtescans inclusief een adviesrapport aan. We werken voor de warmtescans samen met bedrijf Heatpulse. De woningen zijn geselecteerd op basis van een onlangs ontwikkelde Besparingspotentieel-kaart in samenwerking met het Energiepaleis (hierover volgt meer in het Programma Besparen). Na het ontvangen van de warmtescan en het adviesrapport volgt een aanvullend informatie- en adviestraject voor de bewoners, met als doel ze in beweging te krijgen.

- Planning: okt. aanmeldbrief naar bewoners, nov-dec ontvangen warmtescan en adviesrapport, jan. en feb. nadere info tijdens special van Jouw Huis Slimmer-avond
- Voor: bewoners van koopwoningen
- Reikwijdte: 6.500 woningen met hoog besparingspotentieel in de wijken West, Noordwest, Noordoost en Overvecht, naar verwachting meldt 25 à 30% zich aan voor een warmtescan.
- De middelen voor deze actie komen uit de ontvangen middelen van het Rijk op basis van de RREW-regeling

Makelaars gaan energieadvies aanjagen

Energielabels zijn dit jaar een stuk duurder geworden, aangezien anders dan voorheen een adviseur aan huis moet komen om het label op te stellen. Sinds medio dit jaar is het mogelijk om de aanvraag van het door de gemeente Utrecht gesubsidieerde energieadvies te combineren met een energielabel. Bij verkoop van de woning is dat handig, want dan ontvang je het verplichte energielabel en kun je de koper tevens handelingsperspectief meegeven met het energieadvies. Tevens ben je 50 tot 100 euro goedkoper uit dan wanneer je alleen een label koopt. Door middel van een flyer zullen Utrechtse makelaars onze regeling binnenkort onder de aandacht brengen.
Hiermee sluiten we aan op een natuurlijk moment om de woning te verduurzamen.



- Planning: Vanaf eind van het jaar
- Voor: Utrechtse bewoners die hun woning verkopen
- Reikwijdte: ca. 5.000 woningtransacties per jaar

Pilot Collectieve Inkoopactie in Zuid en Zuidwest

Onderdeel van onze pilots voor een collectieve aanpak betreft een inkoopactie voor 'makkelijke' energiemaatregelen (o.a. vloerisolatie, isolatieglas en zonnepanelen). Er is in de wijken Zuid en Zuidwest een inkoopactie gestart in samenwerking met het bedrijf Winst Uit Je Woning. De wijken zijn geselecteerd op basis van de onlangs ontwikkelde Besparingspotentieel-kaart. In de betreffende wijken is veel potentieel voor o.a. vloer- en spouwmuurisolatie. Bij deze pilot is spouwmuurisolatie helaas nog uitgesloten aangezien er eerst een Provinciale ontheffing

(m.b.t. ecologische aspecten) moet komen. Deze ontheffing wordt momenteel aangevraagd. Ook hybride warmtepompen zijn bij deze pilot uitgesloten omdat deze wijken mogelijk eerder dan 10 à 15 jaar van het aardgas afgaan. Maar bij volgende acties in andere wijken zijn ook deze maatregelen denkbaar.

- Planning: 29 september start actie, 14 oktober informatieavond
- Voor: bewoners van koopwoningen
- Reikwijdte: wijken Zuid en Zuidwest: ca. 6.000 woningen die kunnen meedoen
- De middelen voor deze actie komen uit de ontvangen middelen van het Rijk op basis van de RREW-regeling

Pilots Samen Isoleren

Ook een onderdeel van onze pilots voor een collectieve aanpak betreft de aanpak Samen Isoleren. Daarbij wordt, anders dan bij de Collectieve Inkoopactie, ingestoken op moeilijkere energiemaatregelen, zoals het isoleren van het dak. Samen Isoleren-acties vragen meer maatwerk. We koppelen een energieadviseur als trajectbegeleider aan iedere actie. Vorig jaar deden we kleine pilots in Overvecht op dit terrein. Dit jaar schalen we op. We zoeken daarbij proactief naar groepen woningen die isolatie in combinatie met onderhoud kunnen combineren. Daarmee worden bewoners op een ‘mooi’ natuurlijk moment geholpen. We hebben op basis van luchtfoto’s en de expertise van onze vaste energieadviseurs woningen in o.a. Overvecht en Lombok in het vizier met slecht geïsoleerde platte daken die mogelijk aan vervanging toe zijn. Maar ook bewonersinitiatieven die zich bij ons melden helpen we met deze aanpak graag verder. Zo loopt er momenteel een actie in de Klopvaartbuurt in Overvecht.

- Planning: Contact met bewoners in Overvecht en Lombok voor pilots (loopt), actie Klopvaartbuurt (loopt), een aantal andere initiatieven zijn gestart op basis van oproepen via Jouwhuisslimmer-avonden
- Voor: bewoners van koopwoningen
- Reikwijdte: in Overvecht ca. 150 woningen met platte daken. Idem in Lombok. In de Klopvaartbuurt in Overvecht gaat het om ca. 200 woningen. Bij overige acties wordt gestart vanaf 5 woningen, maar gestreefd naar grote aantallen.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2381
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.3
Titel	Raadsbrief Onderbouwing zoeklocaties energie in RSU
ID	2551
Behandelend ambtenaar	H. Kraaij
Telefoon	030 - 28 61042
E-mail	energie@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Kraaij	**Datum**	22 januari 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 61042	**Kenmerk**	8491346/20210118/HK
E-mail	energie@utrecht.nl	**Onderwerp**	Onderbouwing zoeklocaties energie in RSU
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie, Ruimtelijke Ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft ons met motie 2020/114 verzocht om bij de uiteindelijke Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) een voorstel te doen voor de hoeveelheid energieopwekking in TWh waar de gemeente Utrecht in 2040 ruimte voor wil bieden. In deze brief wordt aangegeven op welke wijze wij zijn gekomen tot de in de concept RSU opgenomen zoekgebieden voor windmolens en zonnevelden. Ook is aangegeven hoeveel duurzame energie in deze zoekgebieden geproduceerd zou kunnen worden. Dit potentieel is voldoende om de in de concept RSU opgenomen doelstelling van 40-280 GWh (aanvullend op lopende projecten) te realiseren. Wij willen benadrukken dat met vaststelling van de RSU alleen zoekgebieden worden aangegeven en niet besloten wordt dat in de zoekgebieden windmolens en zonnevelden gaan komen. Bewoners en andere belanghebbenden kunnen nu reageren op de zoekgebieden en zullen ook later betrokken worden als er sprake is van concrete plannen.

Uitgangspunt is potentieelonderzoek

Op 13 maart 2020 bent u geïnformeerd over de potentieelonderzoeken voor duurzame elektriciteit en duurzame warmte. Deze onderzoeken gingen over zon op dak, zonnevelden, windmolens en verschillende vormen van duurzame warmte. Dit was de eerste stap in het steeds duidelijker maken welke ruimte in onze gemeente beschikbaar is voor productie van duurzame energie. Het opnemen van ruimte die de gemeente maximaal wil bieden voor de productie van duurzame energie in de RSU is de volgende stap. Derde stap is het vaststellen van een Energievisie en beleidsregels waarmee integrale afweging plaatsvindt met andere belangen zoals groen en recreatie en op basis waarvan concrete plannen kunnen worden gemaakt door initiatiefnemers.

Het realiseerbaar potentieel voor zon op dak hangt vooral af van de instrumenten die gemeenten krijgen om technisch geschikte ruimte op daken voor zonnepanelen daadwerkelijk te benutten, de medewerking van eigenaren en de afweging met andere functies op daken. Het realiseerbaar potentieel voor duurzame warmte hangt vooral af van de mate waarin de warmte op een economisch verantwoorde manier beschikbaar is te maken en minder van het beslag op de ruimte. In de concept

RSU wordt de ruimtelijke behoefte opgenomen voor de energie-infrastructuur, voor zover deze locatie-specifiek is aan te geven(voor warmte-koudeopslag en warmtebuffers).

Deze brief gaat over de onderbouwing van de in de concept RSU opgenomen zoekgebieden voor windmolens en zonnevelden. De kansgebieden, zoals benoemd in het potentieelonderzoek voor duurzame elektriciteit, zijn het startpunt bij de vertaalslag naar zoekgebieden. Deze vertaalslag wordt hierna onderbouwd.

Wat is een zoekgebied?

In de concept RSU worden globaal aangeduide zoekgebieden voor windmolens en zonnevelden opgenomen. Op basis van deze zoekgebieden kunnen initiatiefnemers zich bij de gemeente melden met voorstellen voor windmolens en zonnevelden. Voor kansrijke initiatieven is allereerst medewerking van grondeigenaren nodig en zal sprake moeten zijn van minimaal 50% lokaal eigendom. Initiatieven of vergunningaanvragen buiten de door uw raad vastgestelde zoekgebieden worden niet in behandeling genomen. Voor initiatieven binnen de zoekgebieden wordt een uitgebreide procedure gevolgd, waarbij een integrale afweging van ruimtelijke en maatschappelijke belangen plaatsvindt. Voor alle initiatieven geldt dat instemming van uw raad nodig is om ze te realiseren. Dit kan via een wijziging van het bestemmingsplan of via het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. De status van zoekgebied betekent dus niet dat er hoe dan ook energieproductie komt. In de zoekgebieden voor energieproductie zijn ook andere functies beoogd of al aanwezig, zoals natuurwaarden (bijvoorbeeld vogeltrekroutes of waardevolle en/of wettelijk beschermde soorten) en recreatie. De weging van belangen en waarden kan ertoe leiden dat een zoekgebied toch niet geschikt is voor energieproductie.

Zoekgebieden voor windmolens

In het potentieelonderzoek zijn de kansgebieden voor windmolens bepaald op basis van de te hanteren afstanden tot gebouwen en infrastructuur voor (1) de externe veiligheid en (2) geluid. De stap van kansgebied naar zoekgebied maken we in de concept RSU op basis van de volgende keuzes:

1. Locaties op een afstand van minder dan 400 meter tot woningen (uitgezonderd individuele woningen) vallen af omdat wij de geluidhinder binnen die afstand onacceptabel vinden.
2. Locaties met meer dan één belemmering op basis van provinciaal beleid vallen af.

Deze keuzes worden hieronder toegelicht.

<u>Toelichting 400 meter</u>
De wettelijke geluidnorm is uitgedrukt in een geluidbelasting en niet in een afstand. Ook op afstanden van circa 200 meter kan voldaan worden aan de wettelijke geluidnorm door windmolens tijdelijk in een geluidarme stand te zetten of stil te zetten met minder energieopbrengst als gevolg. Wij vinden het om twee redenen ongewenst om op deze manier aan de wettelijke geluidnorm te voldoen. Ten eerste wordt op deze manier wel het jaargemiddelde geluid, maar niet het piekgeluid verlaagd. Met name het piekgeluid leidt tot hinderbeleving. Ten tweede leiden deze geluid beperkende maatregelen tot minder energieopbrengst.

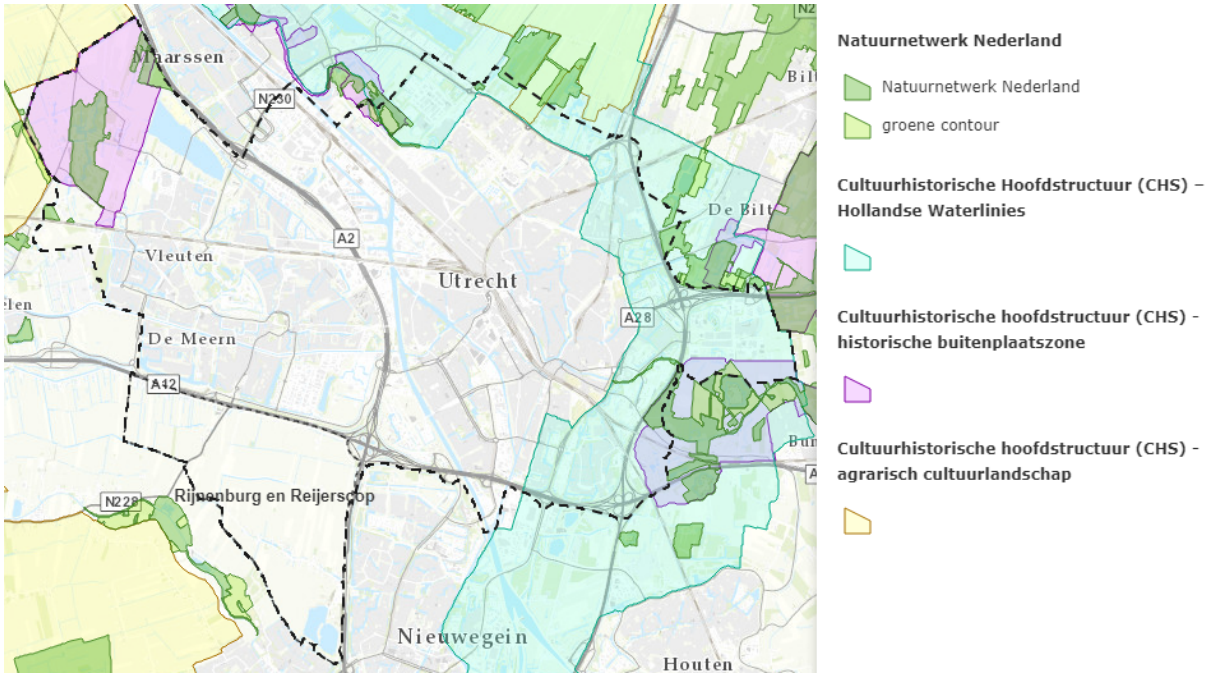
In de potentieelstudie hebben we projecties gemaakt op basis van afstanden van 300, 500 en 800 meter. De afstand van 400 meter is overgenomen van de recent door de provincie Utrecht gepubliceerde ‘digitale toolkit windenergie’. Deze afstand komt ongeveer overeen met de afstand

waarbij voldaan kan worden aan de wettelijke geluidnorm zonder geluidbeperkende maatregelen te treffen.

De wettelijke geluidnorm voor windmolens, gaat gepaard met een mate van hinderbeleving die door de wetgever acceptabel is bevonden. Volgens het RIVM ondervindt 8 tot 9% van de omwonenden die belast worden met het geluidniveau dat hoort bij de wettelijk norm, ernstige geluidhinder. Op de betreffende locaties kan deze hinder lager uitvallen door reeds aanwezig omgevingsgeluid dat het geluid van de windmolens overstemd, zoals bijvoorbeeld het geluid van autosnelwegen. Het percentage ernstig gehinderde personen hangt ook af van niet geluidsfactoren, zoals de wijze waarop ze betrokken zijn bij de besluitvorming of financieel mee kunnen profiteren. Pas na concrete uitwerking van initiatieven, is vast te stellen of in de genoemde zoekgebieden de WHO-streefwaarde voor maximale geluidbelasting (45 dB L_{den} in plaats van de wettelijke 47 dB L_{den}) kan worden gehaald.

Toelichting belemmeringen
Met name langs de randen van onze gemeente ligt cultuurhistorisch erfgoed en natuur (zie figuur 2). Langs de noord- en oostrand van stad Utrecht ligt de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarvan het grootste deel genomineerd is voor internationaal erfgoed (Unesco). Op verschillende plekken langs de rand van de stad liggen historische buitenplaatszones, waaronder Haarzuilens en Amelisweerd. Binnen deze buitenplaatszones (maar ook daar buiten) ligt beschermde natuur: Natuur Netwerk Nederland en gebieden die hiervoor beoogd zijn (groene contour). In het Noorderpark ligt een stukje cultuurhistorische landschap. Het is onze ambitie om respectvol om te gaan met deze waardevolle gebieden. Daarbij trekken we samen op met de provincie. In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is namelijk opgenomen dat zonnevelden en windmolens in deze gebieden alleen toegestaan zijn als de door de provincie beschreven waarden van erfgoed en natuur voldoende beschermd worden. Dit is een voorwaarde die realisatie van energieproductie in deze gebieden extra moeilijk maakt. Het is niet op voorhand zeker dat het lukt om voldoende maatregelen te bedenken waarmee deze waarden voldoende beschermd worden.

Het is formeel niet uitgesloten dat windmolens mogelijk zijn in gebieden met een dubbele beschermde status, bijvoorbeeld natuur en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In deze gebieden moet echter met zoveel maatschappelijke waarden rekening gehouden worden, dat het voor initiatiefnemers weinig kansrijk is om een levensvatbaar initiatief te ontwikkelen. Wij kiezen er daarom voor om windmolens uit te sluiten in gebieden die op meer dan één thema bescherming genieten via het provinciale beleid.



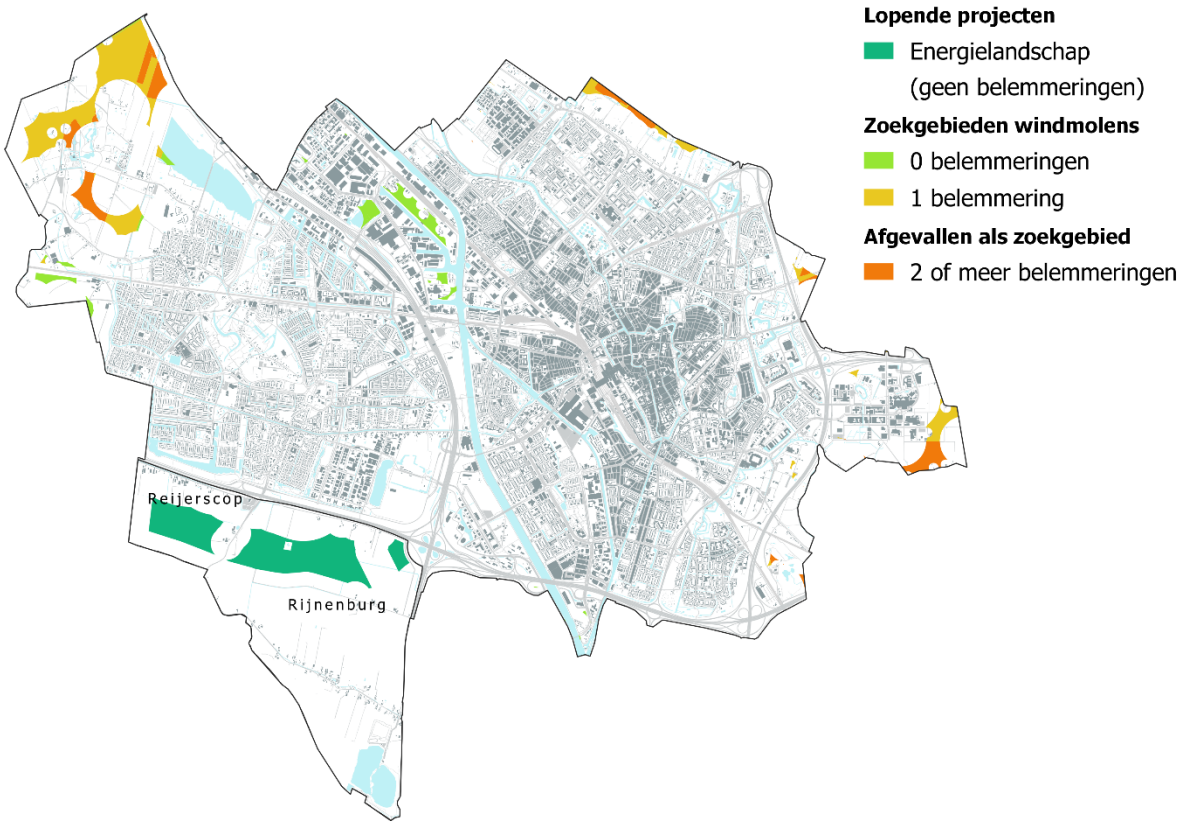
Figuur 2: Door provinciaal beleid beschermde gebieden.

Selectie van zoekgebieden windmolens

Op basis van de afwegingen met betrekking tot afstand tot woningen en ecologische en cultuurhistorische belemmeringen zijn de volgende locaties niet uitgesloten als locatie voor windmolens (zie figuur 1):

- Rijnenburg en Reijerscop (huidig beleid)
- Lage Weide
- Utrecht Science Park
- Voordorpse polder
- Noorderpark
- Westelijk buitengebied: Ockhuizen (noord), Haarzuilens (midden) en Polder Bijleveld (zuid)

Deze locaties zijn, met een abstractere begrenzing, opgenomen als zoekgebied voor duurzame energie in de concept RSU.



Figuur 1: Zoekgebieden windmolens (kleuren donkergroen, lichtgroen en geel)

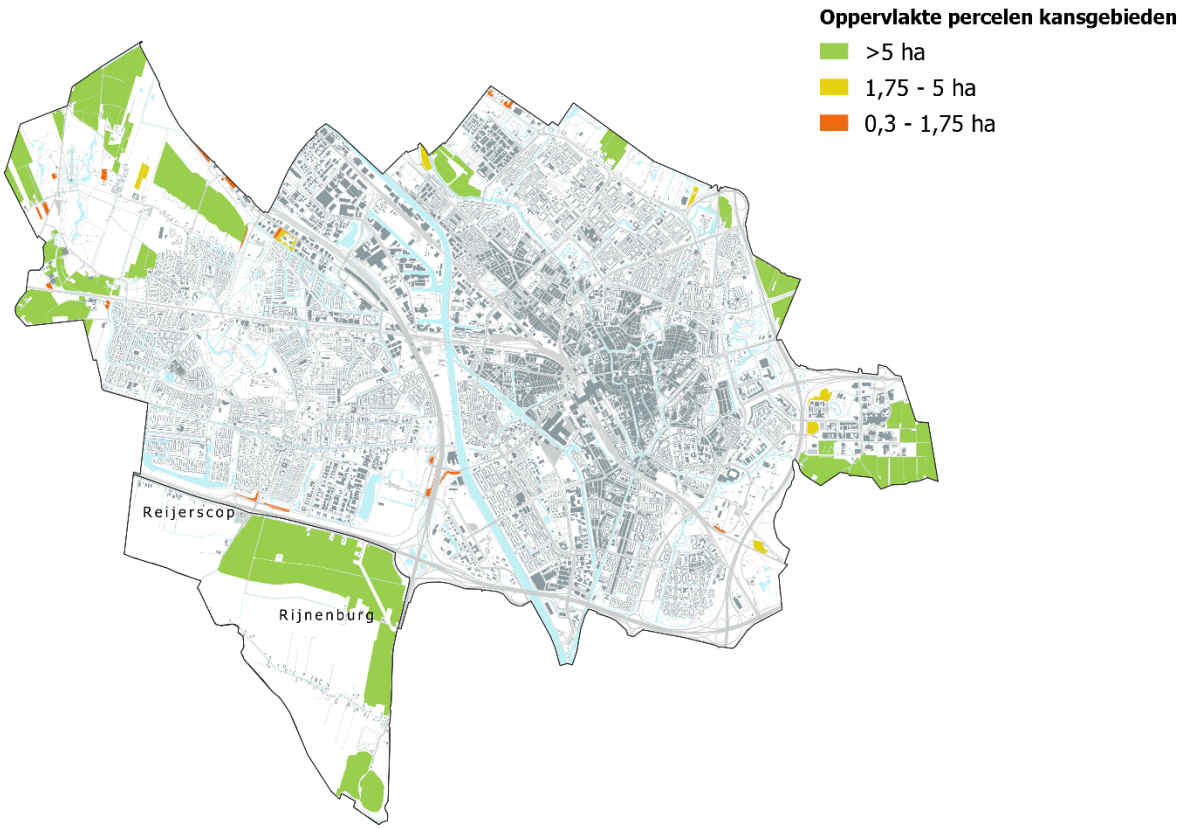
Zoekgebieden voor zonnevelden

In de potentieelstudie zijn alle gebieden met een agrarische functie en grote plassen opgenomen als kansgebied. De stap van kansgebied naar zoekgebied maken we op basis van de volgende afwegingen:

1. Percelen kleiner dan 5 hectare zijn niet benoemd als kansgebied.
2. Locaties met meer dan één belemmering op basis van provinciaal beleid vallen af.

<u>Toelichting 5 hectare</u>
De grens van 5 hectare is gekozen, omdat onder deze grens alleen sprake kan zijn van kleinschalige zonnevelden die beperkt bijdragen aan de verduurzaming van de energievoorziening van de stad. Dergelijke kleinschalige zonnevelden zijn niet uitgesloten, maar hiervoor wordt in de concept RSU geen ruimte gereserveerd. Meeste kansrijk zijn initiatieven tot circa 2,5 hectare die kunnen worden aangesloten op een 1,75 kV distributieleiding die overal in de stad aanwezig is. Minder kansrijk zijn zonnevelden tussen 2,5 en 5 hectare met een aansluiting op een 10 kV transformatorstation. Deze aansluitingen zijn schaars en kostbaar.

Uit figuur 3 blijkt dat er weinig potentieel verloren gaat door voor zonnevelden kleiner dan 5 hectare geen ruimte te reserveren.



Figuur 3: Zoekgebieden voor zonnevelden, opgesplitst naar omvang van de percelen. Percelen zijn hier gedefinieerd als aaneensloten kansgebieden.

Toelichting belemmeringen

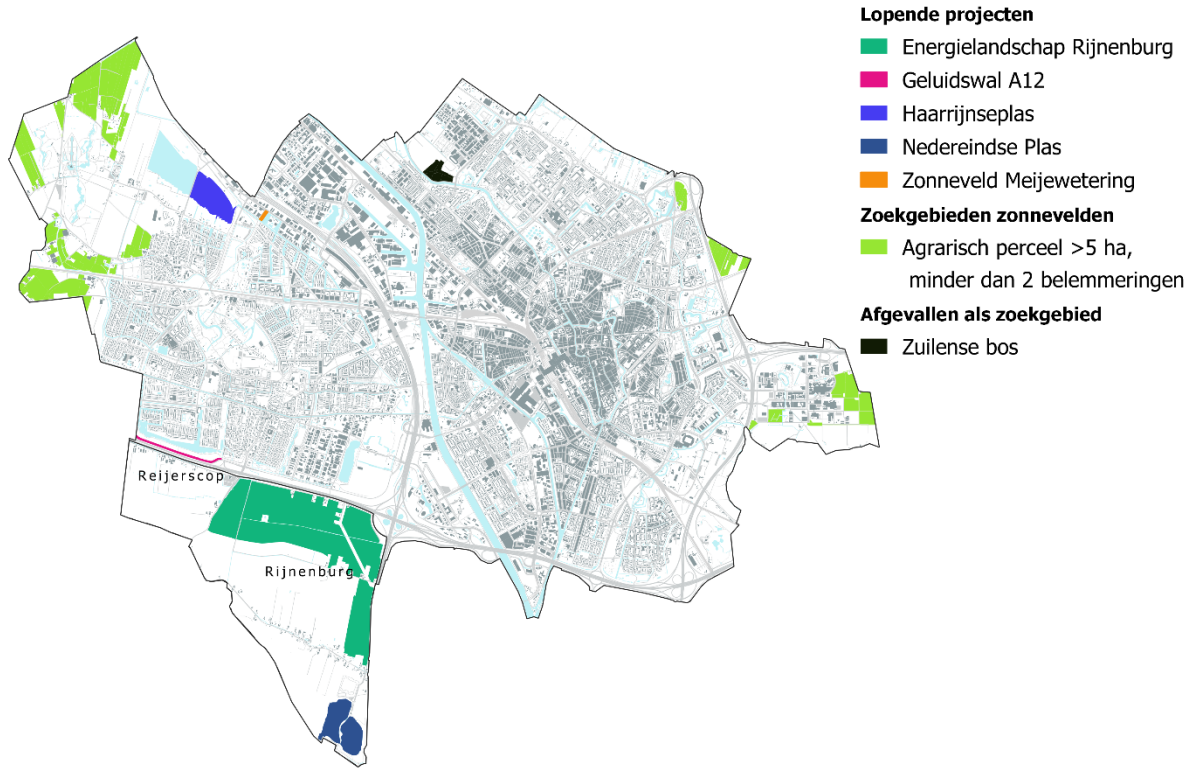
Net als bij windmolens zijn ook door provinciaal beleid beschermde, ecologische en cultuurhistorische waarden een belemmering voor de realisatie van zonnevelden (zie figuur 1). Ook voor zonnevelden kiezen wij er voor om in gebieden die op meer dan één thema bescherming genieten via het provinciale beleid, niet als zoekgebied in de concept RSU op te nemen. Voor nieuwe zonneveldprojecten zullen regels worden opgesteld op basis waarvan zonnevelden in gebieden met een beschermde status mogelijk zijn. Hierbij geldt ook gemeentelijk beleid , zoals het beleid voor stedelijke hoofdgroenstructuur en het Utrechtse Soortenbeleid. Deze regels zijn aanvullend op de wettelijke verplichtingen ter behoud van beschermde natuurwaarden. Met het opstellen van deze regels wordt invulling gegeven aan motie 2020/314 waarin het college wordt opgedragen om "*voor volgende zonne-energieprojecten een duidelijk kader te ontwikkelen, gekoppeld aan haar eigen (aanbestedings)beleid, waarin randvoorwaarden zoals financiële en procesparticipatie van de omgeving, ruimtelijke inpassing en het stimuleren van de ecologie zijn opgenomen*". Ook voor zonnevelden geldt dat het niet op voorhand zeker is dat het lukt om voldoende maatregelen te bedenken waarmee de ecologische en cultuurhistorische waarden voldoende beschermd worden.

Selectie van zoekgebieden zonnevelden

Op basis van de afwegingen met betrekking tot de omvang van zonnevelden en ecologische en cultuurhistorische belemmeringen zijn de volgende locaties niet uitgesloten als locatie voor zonnevelden (zie figuur 3):

- Rijnenburg, Nedereindse Plas, Haarrijnseplas, geluidwal A12 bij Veldhuizen en Meijewetering (bestaande beleid)
- Westelijk buitengebied: Ockhuizen (noord), Haarzuilens (midden) en Polder Bijleveld (zuid)
- Utrecht Science Park
- Voordorpse polder
- Fort Blauwkapel
- Zuilense Bos

Voor locatie Zuilense Bos weten we nu al dat de ontwikkeling van ander functies de voorkeur heeft: sport en recreatief en ecologisch groen. De overige locaties zijn, met een abstractere begrenzing, opgenomen als zoekgebied voor duurzame energie in de concept RSU. In Rijnenburg en Reijerscop is het zoekgebied voor zonnevelden overgenomen uit het potentieelonderzoek en het raadsbesluit over het pauzelandschap. In de ontwerp RSU wordt voortgeborduurd op dit raadbesluit en houdt Reijerscop de functie van agrarisch gebruik. Deze functie is niet verenigbaar met grootschalige zonnevelden. Kleinschalige zonnevelden (kleiner dan 5 ha) worden echter niet uitgesloten in Reijerscop.



Figuur 3: Zoekgebieden zonnevelden

Hoeveel duurzame energie mogelijk in zoekgebieden?

In de brief van 20 april 2020 hebben we antwoord gegeven op uw vraag “welk richtdoel voor energieopwekking opgenomen kan worden in de uitgangspunten voor de ruimtelijke strategie?”. In ons antwoord hebben wij aangegeven dat dit afhankelijk is van keuzes over verenigbaarheid van belangen. In tabel 1 is aangegeven hoeveel energie maximaal in de zoekgebieden kan worden geproduceerd als deze optimaal benut worden voor energieproductie. Ook is een indicatie gegeven voor het naar schatting l te verwachten potentieel binnen de zoekgebieden.

Voor zonnevelden is het ingeschatte potentieel kleiner dan het maximum, omdat we rekening moeten houden met de beschermde waarden voor erfgoed en natuur en ook met de waarden zoals beschreven in ons beleid voor de stedelijke hoofdgroenstructuur. De zoekgebieden liggen vrijwel allemaal in de hoofdgroenstructuur, waarbinnen de functie groen dominant moet blijven. In de nog op te stellen beleidsregels voor zonnevelden zullen wij concreter aangeven op welke wijze zonnevelden verenigbaar zijn met erfgoed, natuur en stedelijk groen. Daarbij kijken we onder andere naar het oppervlaktebeslag van de zonnevelden en de inpasbaarheid

Voor windmolens is het ingeschat potentieel kleiner dan het maximum, omdat (1) in sommige zoekgebieden de windmolens vanwege de externe veiligheid een beperkte hoogte kunnen hebben en (2) buiten de gebouwde omgeving de windmolens in een opstelling moeten staan die logisch past in het landschap. Ten zuidoosten van het USP is ruimte voor twee windmolens, die niet logisch in het landschap passen. Hierdoor lijkt alleen één windmolen langs de A28 reëel. Deze is vanwege de externe veiligheid beperkt in hoogte. Vanwege de landschappelijke samenhang met de molen op het USP is de hoogte van een eventuele molen in de Voordorpse polder ook beperkt. In het westelijke buitengebied passen in principe circa 10 windmolens. De enige landschappelijke structuur die logisch past bij meer dan één windmolen is het spoor ten noorden van de Polder Bijleveld. Hierin passen twee windmolens. Het ingeschat potentieel voor windmolens komt daarmee op 243 GWh per jaar.

DUURZAME ELEKTRICITEIT	**Potentieel in GWh**		**Toelichting op ingeschat potentieel**
	Maximaal	*Ingeschat*	
Windenergie	**405**	**243**	
Rijnenburg en Reijerscop	120	120	Conform raadsbesluit energielandschap
USP	45	9	1 windmolen (2,5 - 4 MW)
Lage Weide	75	75	5 windmolens (4,5 - 5,6 MW)
Voordorpse Polder	15	9	1 windmolen (2,5 - 4 MW)
Westelijk buitengebied	150	30	2 windmolens in polder Bijleveld langs spoor (4,5 - 5,6 MW)
Zonnevelden	**362**	**228**	
Rijnenburg	123	123	Conform raadsbesluit energielandschap
Nedereindse Plas	33	33	Conform raadsbesluit energielandschap
Haarrijnseplas	4	4	Conform raadsbesluit avvgb zonnevelden
Meijewetering	0,5	0	Conform raadsbesluit avvgb zonnevelden
USP	29	15	50% van zoekgebied
Voordorpse polder	14	7	50% van zoekgebied
Westelijk buitengebied	159		
> Ockhuizen		30	50% van zoekgebied
> Haarzuilens		0	Binnen directe invloedssfeer van kasteel geen zonnevelden
> Polder Bijleveld		16	50% van zoekgebied (aansluitend op kassengebied)
TOTAAL	**767**	**471**	

Tabel 1: Maximaal en ingeschat potentieel voor energieproductie van windmolens en zonnevelden in de zoekgebieden.

Besluitvorming en participatie

De komende maanden gaan we met de bewoners van de stad, belanghebbenden en desgewenst ook met uw raad in gesprek over de beschikbaar te stellen ruimte voor duurzame energie. Bewoners en andere belanghebbenden kunnen reageren op de zoekgebieden, zoals opgenomen in de concept

RSU. Gelijktijdig gaan we met belanghebbenden en experts en tijdens het Stadsgesprek Nieuwe Energie met bewoners en initiatiefnemers in gesprek over de voorwaarden of ‘spelregels’ die de gemeente zou moeten hanteren voor concrete plannen voor duurzame energie. Deze regels leggen we vast in de Energievisie en beleidsregels voor zonnevelden (uitvoering motie 2020/314). Uw raad besluit eerst over de in de RSU op te nemen zoekgebieden voor duurzame energie. Deze zoekgebieden zijn de basis voor nog volgende besluitvorming over onze inbreng in de Regionale Energie Strategie en over de Energievisie en de daarbij horende beleidsregels. Op basis van deze set aan beleidskaders, kunnen initiatiefnemers concrete plannen indienen. Voor deze concrete plannen geldt wederom dat omwonenden betrokken worden en dat uw raad daarover een besluit neemt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2388
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.4
Titel	Raadsbrief Uitkomsten Stadsgesprek Nieuwe Energie
ID	2558
Behandelend ambtenaar	A.S. Gunnink
Telefoon	030 2864025
E-mail	s.gunnink@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.S. Gunnink	**Datum**	25 mei 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 60425	**Kenmerk**	8882328/20210520/SG
E-mail	s.gunnink@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uitkomsten Stadsgesprek Nieuwe Energie
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

In Utrecht stappen we over op schone energie, besparen we energie en stoppen we met het gebruik van aardgas. Daarmee dragen we bij aan het realiseren van de landelijke klimaatdoelstellingen. Deze raadsbrief gaat over de aanpak van de energietransitie als geheel. In de raadsbrief Participatie energietransitie en Stadsgesprek Nieuwe Energie (20 november 2020) informeerden wij u over de start van het Stadsgesprek Nieuwe Energie. Inmiddels is dit stadsgesprek afgerond en delen wij graag de resultaten met u. We vroegen inwoners en ondernemers uit de stad om mee te praten over de energietransitie. Het doel was te horen hoe Utrechters aankijken tegen het overstappen naar duurzame energie. En of we tot betere afspraken kunnen komen om de bijdrage van inwoners, organisaties en de gemeente zelf te vergroten. Deze nieuwe "spelregels" kunnen helpen om de afspraken uit het Klimaatakkoord goed uit te kunnen voeren onder regie van de gemeente. Ook verwachten wij dat de spelregels de inwoners, ondernemers en initiatiefnemers in de stad ondersteunen om bij te dragen aan een duurzaam Utrecht.

In verband met de coronamaatregelen werd het gesprek volledig online gevoerd. In totaal deden meer dan 2.500 Utrechters mee aan één of meer fasen van het stadsgesprek. De aanpak en resultaten van het Stadsgesprek leest u in bijgevoegde bijlage. De resultaten uit het Stadsgesprek Nieuwe Energie zijn belangrijke input voor de nieuwe Energievisie en de uitwerking daarvan in programma's (met maatregelen) en omgevingsplannen (met regels). Op deze manier landen de spelregels in, door uw raad vast te stellen, kaders die bepalend zullen zijn voor het handelen van onze gemeente in concrete projecten en activiteiten die we uitvoeren. De Energievisie verwachten wij uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 aan te bieden aan uw raad.

Uitkomsten stadsgesprek
Onderstaande spelregels zijn in een flitspeiling voorgelegd aan de stad. Voor alle spelregels blijkt voldoende (meer dan 50%) draagvlak te zijn. De spelregels zijn daarom ongewijzigd hieronder weergegeven. De spelregels zijn bewust kort en eenduidig geformuleerd. Ter toelichting is in een aantal gevallen per spelregel *schuingedrukt* aangegeven wat de implicaties zijn.

1. Nieuwbouwwoningen en nieuwe bedrijfspanden moeten energieneutraal worden opgeleverd. Dit betekent dat ze heel goed worden geïsoleerd en zo veel mogelijk hun eigen stroom opwekken. De daken gebruiken we voor zonnepanelen, als groen dak of een andere gebruiksfunctie, bijvoorbeeld sporten. De gemeente wijkt hier alleen vanaf als het echt niet anders kan.
   Voor laagbouw wordt dit doel meestal al behaald. Voor hoogbouw is dit nu nog niet altijd mogelijk en is in de toekomst een extra inspanning nodig.

2. Alle panden in Utrecht moeten heel goed geïsoleerd worden. Dit geldt voor oude en nieuwe woningen, monumenten en bedrijfspanden. De verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar.
   Het moet duidelijk zijn wat "heel goed" geïsoleerd is. Aan uw raad is toegezegd dat er een actieplan besparing wordt opgesteld, waarin dit terugkomt. De woningeigenaar kan ook nu al maatwerkadvies krijgen.

3. Woningeigenaren beslissen zelf hoe zij hun pand verduurzamen. Woningeigenaren kunnen zelf beslissen wanneer zij dit doen, tenzij een wijk aardgasvrij wordt. Dan maakt de gemeente bekend wanneer hun woning of pand tot een bepaald niveau moet zijn geïsoleerd en tot welk niveau moet worden geïsoleerd. Eigenaren hebben dan 8 jaar de tijd om dit te halen.
   De Transitievisie Warmte deel II zal na vaststelling door uw raad alle eigenaren een eerste beeld geven van de fasering in de tijd van de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij. Pas bij het vaststellen van een Wijkuitvoeringsplan gaat de genoemde 8 jaar in. In werkelijkheid hebben eigenaren langer tijd om de aanpassingen te doen.

4. Bij de aanleg van een warmtenet zoals stadsverwarming, mogen woningeigenaren zelf beslissen of ze hierop aansluiten of dat ze voor een eigen, even duurzame oplossing kiezen. Een warmtenet is goedkoper als iedereen meedoet. Maar sommige mensen vinden andere vormen van energie om hun woning te verwarmen aantrekkelijker. Dat kan ook, mits het even duurzaam is als een warmtenet.
   Deze spelregel is in lijn met huidig beleid en het ontwerp wetsvoorstel collectieve warmtevoorziening, waarbij de eigenaar de keuzevrijheid heeft om voor een bepaalde energievoorziening te kiezen.

5. De gemeente zorgt voor onafhankelijke en deskundige informatie over het verduurzamen van woningen en bedrijfspanden.
   Het energieloket voor bedrijven en de ondersteuning via de website jouwhuisslimmer.nl voor woningeigenaren kunnen hiervoor worden ingezet.

6. Mensen in de directe omgeving van windmolens en zonnevelden moeten ook een deel van de opbrengst kunnen krijgen. Als je dichtbij windmolens woont, dan krijg je meer dan als je ver weg woont. Dit geldt niet voor zonnevelden, want daar hebben mensen minder last van.
   De gemeente bevordert waar mogelijk lokaal eigendom bij wind en zon-projecten. Deze spelregel heeft betrekking op financiële participatie, bijvoorbeeld in de vorm van aandelen.

7. Bij windmolens, zonnevelden, aardwarmte enzovoort. moet de gemeente erop toezien dat de ontwikkelaar inwoners betrekt en overlast beperkt.
   Dit is in lijn met en bevestiging van huidig gemeentelijke beleid, zoals het participatiebeleid.

8. De gemeente heeft een paar locaties gekozen voor windmolens, zonnevelden, aardwarmte enz. Of en hoe deze locaties worden gebruikt beslist de gemeente na overleg met omwonenden. De gemeente weegt alle belangen af, zoals natuur, beperken van overlast, en de energieopbrengst. Als een locatie gekozen is, overlegt de gemeente met omwonenden waar de windmolens en/of zonnepanelen precies komen en wat andere afspraken zijn over bijvoorbeeld opbrengst en het beperken van overlast.
   Dit is in lijn met en bevestiging van huidige gemeentelijke beleid

9. Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten we zuinig zijn op bomen in de stad en historische gebouwen.
   Dit is een uitgangspunt dat verder in het gemeentelijke beleid zoals de erfgoednota en het bomenbeleid moet worden uitgewerkt.

10. De gemeente moet ervoor zorgen dat de overstap naar duurzame energie voor iedereen mogelijk is. De gemeente helpt mensen die het zelf niet kunnen betalen met het aanvragen van subsidie of helpt mensen fondsen te vinden om hen te helpen.
    Deze spelregel is een uitwerking van het standpunt van de gemeente dat de overstap naar duurzame energie woonlastenneutraal moet kunnen plaatsvinden voor inwoners.

11. Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten er concrete doelen tot aan 2050 zijn, waar we steeds met de beste technieken naar toewerken.
    Implicatie: dit is in lijn met bestaande landelijke afspraken in het Klimaatakkoord, waarbij elke 2-5 jaar een update plaats vindt van de afspraken in dit akkoord, de Transitievisie Warmte en de RES.

12. De gemeente verwelkomt initiatieven die bijdragen aan de energietransitie. De gemeente zorgt ervoor dat elke initiatiefnemer één aanspreekpunt heeft en helpt het initiatief waar mogelijk en nodig verder.
    Deze spelregel sluit aan bij de huidige werkwijze om initiatieven te ondersteunen en zal onder andere in de wijkuitvoeringsplannen verder worden uitgewerkt.

De spelregels die via het Stadsgesprek Nieuwe Energie zijn opgehaald, geven aan wat de stad belangrijk vindt bij het overstappen op duurzame energie en wat inwoners, ondernemers en jongeren van de gemeente en van elkaar verwachten. Uit de resultaten blijkt dat inwoners en ondernemers bereid zijn een stapje extra te zetten voor de energietransitie, bijvoorbeeld als het gaat om investeringen in de eigen woning. De zorgen van bewoners en ondernemers die bij de energietransitie leven zijn ook uit de gesprekken naar voren gekomen, bijvoorbeeld als het gaat om de betaalbaarheid van de benodigde investeringen.
Tot slot merkten we dat de deelnemers aan het Stadsgesprek Nieuwe Energie het zeer waardeerden om in een breder perspectief over het thema duurzame energie met elkaar in gesprek te gaan. Daarom willen we een soortgelijk gesprek in de toekomst regelmatig herhalen op logische momenten, zoals bij de herijking van de RES en de Transitievisie Warmte. Deze stadsgesprekken zijn aanvullend op de participatie bij het vaststellen van omgevingsvisies, programma's en plannen door uw raad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Stadsgesprek Nieuwe energie 2020/2021

1 Inleiding

1.1 Doel

We vroegen inwoners en ondernemers uit de stad om mee te praten over de energietransitie. Het doel was te horen hoe Utrechters aankijken tegen het overstappen naar duurzame energie. En of we tot betere afspraken kunnen komen om de bijdrage van inwoners, organisaties en de gemeente te vergroten. Deze nieuwe "spelregels" zouden kunnen helpen om de afspraken uit het Klimaatakkoord goed uit te kunnen voeren onder leiding van de gemeente. Ook moeten die spelregels de inwoners, ondernemers en initiatiefnemers in de stad ondersteunen om bij te dragen aan een duurzaam Utrecht. De spelregels worden als input opgenomen in de Energievisie.

1.2 Stadsgesprek samengevat

1 stadsgesprek duurzame energie omdat de ambities hoog zijn, een nieuwe energievisie nodig is en de tijd dringt

6 fasen: 1. stadsbrede peiling voor onderwerpen, 2. verdiepende forumdiscussie, 3. online gesprekken over spelregels, 4. testen spelregels onder deelnemers, 5. testen spelregels stadsbreed, 6. afronding en verslag

848 respondenten in de eerste peiling willen dat Utrecht meer aan de energietransitie doet dan nodig is, willen vooral spelregels voor isoleren, zonnepanelen en warmtenetten en een gemeente die samenwerkt

93 reacties van 34 deelnemers aan de verdiepende forumdiscussie via denkmee.utrecht.nl

12.029 brieven aan aselect gekozen jonge Utrechters (16 – 25), Utrechters vanaf 18, Utrechtse ondernemers en initiatiefnemers om hen te vragen deel nemen aan (online) gesprekken

235 deelnemers aan 6 gesprekken (1 voor jongeren, 3 voor Utrechters vanaf 18, 1 voor ondernemers, 1 voor initiatiefnemers)

91 jongeren die deelnamen aan het online gesprek

7,6 was de gemiddelde waardering voor de gesprekken

12 spelregels om - na een check bij de deelnemers - te testen via een stadsbrede flitspeiling

1776 reacties op de 12 spelregels die bij elkaar representatief zijn voor Utrecht in termen van leeftijd, m/v, verdeling over de wijken en huur/koop.

2 Aanpak

2.1 Participatiestrategie

De participatiestrategie was ‘van breed naar smal en weer naar breed’:

- Eerst de stad **breed** benaderen via een peiling om de belangrijke onderwerpen voor spelregels te achterhalen,
- dan met een **smal** deel van de stad, met een aantal gelote deelnemers, in (online) gesprekken voor die onderwerpen spelregels formuleren en
- ten slotte stads**breed** de concept-spelregels toetsen.

2.2 Stadsgesprek in 6 fasen



We voerden het gesprek op verschillende manieren. We maakten diverse keren gebruik van het online participatieplatform Denkmee.utrecht.nl. In het schema hieronder staan de verschillende fasen omschreven, inclusief de doorlooptijd en het aantal deelnemers.

	Fasen stadsgesprek	Looptijd	Aantal deelnemers
1	**Flitspeiling** In een korte peiling vroegen we Utrechters hoe zij aankijken tegen duurzame energie, en over welke oplossingen zij graag spelregels willen afspreken.	20 - 29 november 2020	848 (519 volledig)
2	**Discussieforum** We vroegen mensen aan de hand van de uitkomsten van de flitspeiling om verdieping: waarom is het belangrijk om over een bepaald onderwerp spelregels te maken, wat moeten we niet vergeten in de gesprekken, etc.	4 - 20 december 2020	93 reacties van 34 deelnemers
3	**Onlinegesprekken** We voerden in totaal 6 onlinegesprekken met gelote deelnemers via Zoom. In deze gesprekken werden ideeën uitgewisseld om te komen tot spelregels.	12 januari - 2 februari 2021	235 deelnemers: 91 jongeren (16-25 jaar), 100 Utrechters (vanaf 18) 31 ondernemers en 13 initiatiefnemers
4	**Testen concept-spelregels onder deelnemers gesprekken** Op basis van alle 6 gesprekken werden 12 concept-spelregels geformuleerd. Deze legden we via het platform Denkmee.utrecht.nl voor aan alle deelnemers van de gesprekken met de vraag of dit een goede weergave was van het gesprek.	12 - 21 maart 2021	22 deelnemers: 7 jongeren, 12 Utrechters vanaf 18, 2 ondernemers, 1 initiatiefnemer

5	**Stadsbreed testen concept-spelregels** Via een flitspeiling werden de spelregels voorgelegd aan zoveel mogelijk Utrechters. De spelregel voor initiatiefnemers is apart bij hen getest.	1 - 15 april 2021	1776 deelnemers (48% man/ 52% vrouw) 18% 18 - 29 jaar 27% 30 - 39 jaar 21% 40 - 49 jaar 19% 50 - 59 jaar 11% 60 - 69 jaar 4% 70+
6	**Afronding en verslag** We informeren de stad en de gemeenteraad over de uitkomsten van het stadsgesprek.	Vanaf mei 2021	

2.3 Deelnemers

In verband met de coronamaatregelen werd het hele stadsgesprek online gevoerd. Dit had effect op het type deelnemer. Voor sommige deelnemers was het aantrekkelijker om mee te doen nu het gesprek online was. Dat gold bijvoorbeeld voor ouders met (jonge) kinderen en jongeren. Voor andere groepen was het niet mogelijk om mee te doen, of het kostte hen grote moeite. Dit gold met name voor mensen die minder digitaal vaardig zijn en/of de taal niet goed spreken.

We merkten dat bij de onlinegesprekken (fase 3) - ondanks aselecte loting - vooral Utrechters deelnamen die geïnteresseerd zijn in duurzame energie. Dit gold met name voor de doelgroep jongeren en de doelgroep Utrechters van 18 jaar en ouder.

3 Communicatie

Het doel van de communicatie was om Utrechters te werven voor deelname aan het stadsgesprek, en om de resultaten terug te koppelen. In de laatste fase van het stadsgesprek gebruikten we ook digitale reclameborden in de stad. Een overzicht van de ingezette communicatiemiddelen, -doelen en bereik staat in de tabel hieronder.

3.1 Overzicht communicatie

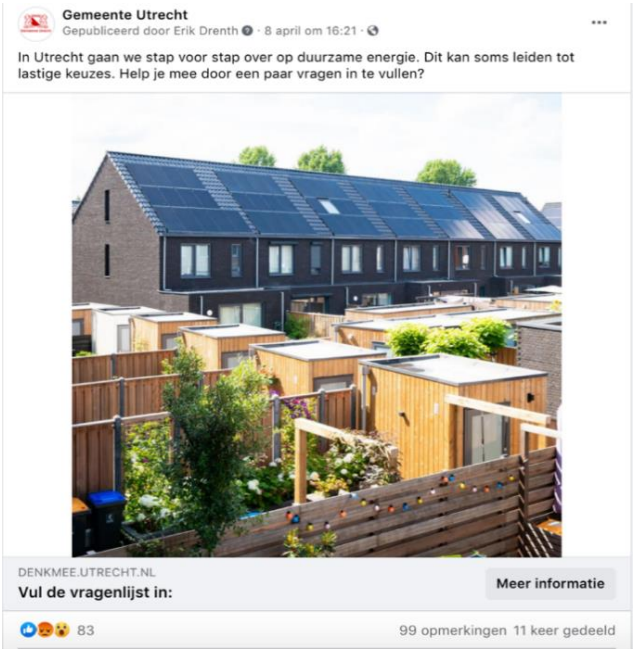
Middel	Doel	Bereik
Persbericht	Utrechters informeren over en uitnodigen voor het stadsgesprek Duurzame Energie	Publicaties op: • duic.nl (33 publieksreacties) • Nu.nl
Website: utrecht.nl/stadsgesprek	Een landingspagina met meer informatie over het stadsgesprek	• 230 paginabezoeken
Denkmee.utrecht.nl/energie	Via DenkMee.utrecht.nl vond het grootste deel van de participatie plaats. Mensen konden flitspeilingen invullen, meedoen aan het discussieforum en meer lezen over de voortgang van het project.	• Utrecht breed; geen cijfers over bereik van het DenkMee-platform beschikbaar.
Advertenties en berichten op social media (Facebook, Instagram, Twitter)	Deelnemers werven voor de flitspeilingen.	• De advertentie voor de eerste flitspeiling (uitvraag onderwerpen) had een bereik van 144.043 en leverde 2575 kliks op; de peiling is 848 keer ingevuld. • De advertentie voor forumdiscussie op Denk Mee had een bereik van 42.064 en leverde 650 kliks op. Er waren 93 reacties op het forum. • De advertentie voor de tweede flitspeiling (stadsbreed testen van

		de concept-spelregels) had een bereik van 60.000 en leverde 3470 kliks op; de peiling is 1766 keer ingevuld.
Vraag om reacties per e-mail	Bij de eerste flitspeiling konden mensen aangeven dat ze betrokken wilden worden bij de fasen hierna. Deze mensen kregen geregeld een update met de mogelijkheid om te reageren.	• 260 mensen hebben hun e-mailadres achtergelaten
Uitnodigingen voor online-gesprekken per brief en e-mail	Uit de Basisadministratie Personen is een aantal Utrechters 'geloot'; zij kregen een uitnodiging per brief. Bij ons bekende initiatieven kregen de uitnodiging per e-mail.	12010 Uitnodigingen: • 5.000 jongeren (16 - 25 jaar), • 5.000 Utrechters vanaf 18 jaar en • 2000 ondernemers kregen een brief • 29 initiatiefnemers kregen een e-mail.
Nieuwsbrieven	Er was aandacht voor het stadsgesprek in de wijknieuwsbrieven en de nieuwsbrief Energie.	• Ca 19.000 abonnees op de wijknieuwsbrieven • 1208 ontvangers van de nieuwsbrief Energie
Buitenreclame	Bij de laatste fase zetten we buitenreclame in om deelnemers te werven voor de flitspeiling over de concept-spelregels.	• 21 digitale reclameborden in de stad en langs A2 in periode 1-15 april

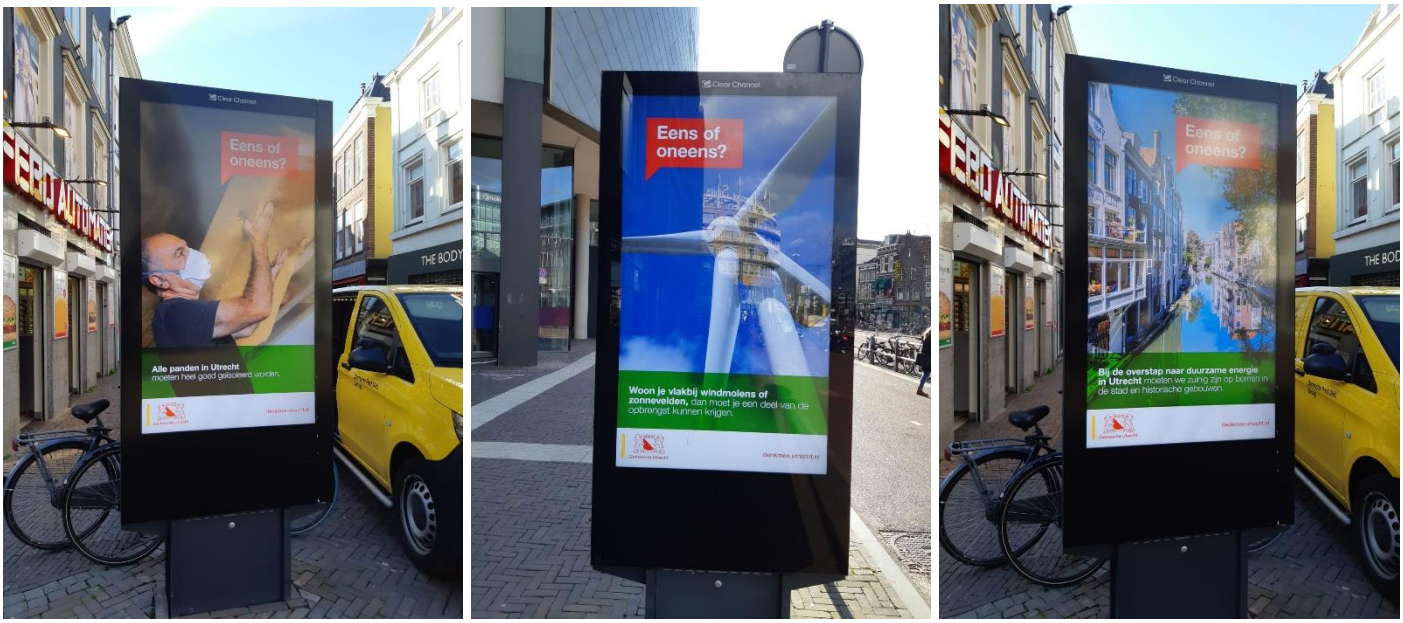
3.2 Voorbeelden advertenties



Advertentie Facebook en Instagram, flitspeiling 1 (fase 1)



Advertentie Facebook en Instagram, flitspeiling 2 (fase 5).



Digitale buitenreclame op zuilen in de stad en langs de A2 (fase 5).

4 Opbrengsten stadsgesprek

4.1 Flitspeiling

Doel

Algemeen beeld krijgen hoe Utrechters de overstap naar duurzame energie beleven en onderzoeken over welke onderwerpen in duurzame energie Utrechters spelregels wilden afspreken. De uitkomsten van de flitspeiling bepalen de onderwerpen van de gesprekken, en dus waarover spelregels worden afgesproken.

Doelgroepen

Alle Utrechters zijn via een persbericht, social media (berichten en advertenties) en berichten in (wijk)nieuwsbrieven opgeroepen om de flitspeiling in te vullen. Er is door 848 mensen gereageerd, waarvan 519 de vragenlijst volledig hebben ingevuld. Wij hebben deelnemers gevraagd of zij ook met het vervolg wilden meedoen. 260 mensen hebben hiervoor hun emailadres opgegeven.

Belangrijkste uitkomsten

- Het algemene beeld is dat mensen meer willen doen aan de energietransitie dan formeel nodig is.
- De onderwerpen waarvoor mensen spelregels willen maken liggen redelijk dicht bij elkaar
  De top drie is: isolatie, zonnepanelen, en stadsverwarming.
- Over de rol van de gemeente vindt gemiddeld 60% dat de gemeente vooral moet samenwerken met inwoners en andere partijen in de stad en gemiddeld 53% ook dat de gemeente projecten zelf moet doen.
- Veel mensen (meer dan 70%) snappen dat de energietransitie geld kost, en vinden dat geen probleem. 52% van de mensen vindt het dan wel van belang dat de hoge inkomens meer betalen. Veel mensen (65%) willen best zelf investeren en meebetalen aan de energietransitie.
- Grootschalige opwek van energie vindt men neutraal tot heel acceptabel.
- Kleinschalige opwek (zonnepanelen in de straat e.d.) vindt men zeer acceptabel.

4.2 Verdiepende forumdiscussie

Doel

Op basis van de eerste flitspeiling zijn zes stellingen geformuleerd voor een forumdiscussie. Hiermee wilden we over enkele zaken meer duidelijkheid om zo een beter gesprek te kunnen voeren in fase 3.

Doelgroepen

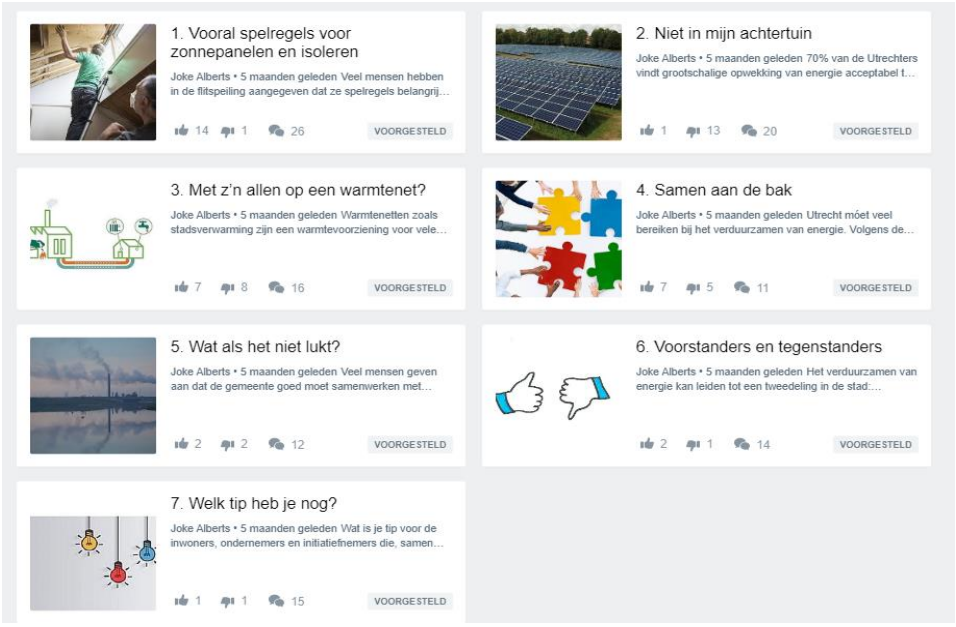
Deelnemers aan de eerste flitspeiling die hun mailadres hadden achtergelaten, zijn hiervoor uitgenodigd; andere geïnteresseerden zijn via sociale media gewezen op de forumdiscussie.

Aantal

Er waren 93 reacties van 34 deelnemers. Dit aantal lag een stuk lager dan bij andere fasen. Dit komt waarschijnlijk omdat mensen de verplichte registratie om te kunnen meedoen aan de forumdiscussie op DenkMee als een drempel ervaarden.

Uitkomsten

34 Utrechters hebben deelgenomen aan de forumdiscussie. In totaal hebben zij 93 reacties geplaatst. De volledige discussie is terug te lezen op DenkMee.utrecht.nl (fase 2).





Voorbeeld van de stellingen forumdiscussie op Denkmee.utrecht.nl (fase 2)

De stellingen waarover werd gediscussieerd waren:

- Waarover moeten spelregels voor zonnepanelen en isolatie van eigen woning of bedrijfspand gaan?
- In hoeverre zou je spelregels voor windmolens en zonnevelden nodig vinden als deze bij jou in de buurt komen?
- Waar maak je je zorgen over bij warmtenetten en vind je spelregels voor nodig?
- Hoe bereiken we dat niet iedereen naar de gemeente of een ander kijkt om bij te dragen?
- Stel dat ondanks dit de doelen voor duurzame energie in Utrecht niet worden gehaald. Wat doen we dan?
- Hoe kan de gemeente samenwerken met inwoners, ondernemers en andere partijen die vinden dat we veel minder moeten doen aan de energietransitie dan nodig is?

4.3 Onlinegesprekken

Doel

Met verschillende, gemengde groepen het gesprek houden over mogelijke spelregels voor de energietransitie. Door het uitwisselen van ideeën kwamen de deelnemers tot ontwerp-spelregels die getest konden worden in de hele stad.

Doelgroepen

- Jongeren tussen 16 en 25 jaar
- Inwoners vanaf 18 jaar
- Energie-initiatieven
- Ondernemers.

Om van alle doelgroepen een zo representatief mogelijke samenstelling te krijgen is voor de doelgroepen inwoners vanaf 18 en jongeren geloot uit de Basisadministratie Personen. We hebben de gelote jongeren en andere inwoners aangemoedigd een bekende, van een ander adres, te vragen ook mee te doen met het gesprek. Onder aanwezige deelnemers werden per gesprek twee cadeaukaarten verloot (1x €25 en 1x €10).

Voor de gesprekken zijn 'wildcards' uitgedeeld aan mensen die in het voortraject hadden aangegeven op de hoogte te willen blijven. Omdat uit deze groep mensen meer mensen zich opgaven dan er plek was is er geloot. Er zijn twaalf mensen op deze manier bij de gesprekken gevoegd. Daarnaast waren enkele raadsleden als toehoorder aanwezig.

Opzet

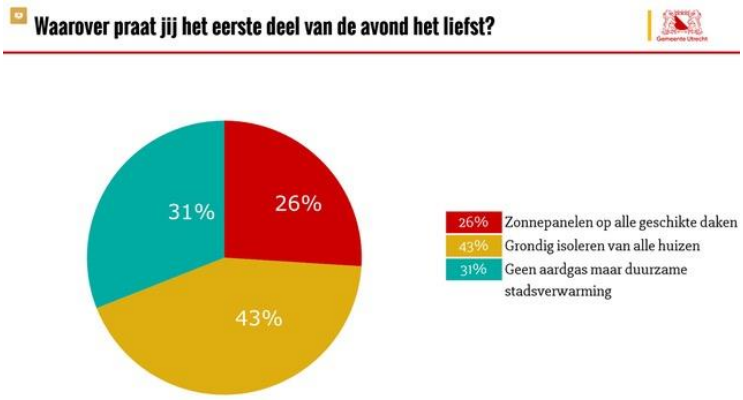
In verband met de coronamaatregelen konden er geen fysieke gesprekken plaatsvinden. Er zijn 6 digitale gesprekken georganiseerd: 1 voor jongeren, 3 voor Utrechters vanaf 18 jaar, 1 voor ondernemers en 1 voor energie-initiatieven.

Vanwege de (gemiddeld) hoge opkomst per bijeenkomst werd de groep bij veel gesprekken in tweeën gesplitst. De deelnemers werden welkom geheten met een videoboodschap van wethouder Lot van Hooijdonk.

Per gesprek waren er twee gespreksrondes. Deelnemers konden kiezen om te praten over bepaalde bronnen van duurzame energie:

- Ronde 1: Zonnepanelen, isoleren van huizen of collectieve warmte
- Ronde 2: Windmolens, zonnevelden of aardwarmte.

Na een korte introductie over het gekozen onderwerp voerden we het gesprek aan de hand van de interactieve tool Qandr.



Voor de uitkomsten van het stadsgesprek was het van belang dat alle onderwerpen ongeveer even vaak werden besproken. Daarom is in de latere gesprekken aan deelnemers gevraagd of zij in gesprek wilden gaan over onderwerpen die minder vaak aan bod waren gekomen.

Aantal deelnemers en besproken onderwerpen per doelgroep

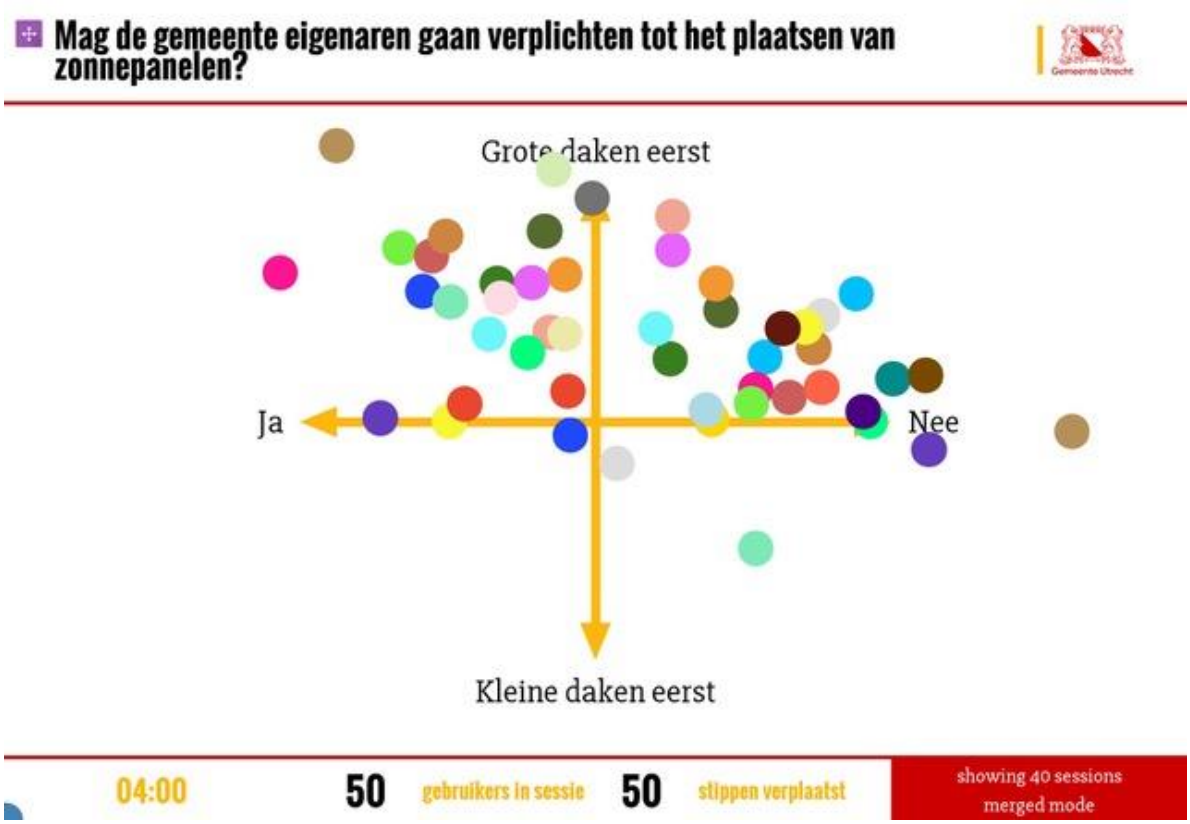
Doelgroep	Datum	Aantal deelnemers	Onderwerpen
Jongeren (16-25)	12 januari	91	Zonnevelden, isoleren, aardwarmte
Inwoners (18+)	14 januari	46	Windmolens, collectieve warmte
Initiatiefnemers	19 januari	13	Isoleren, aardwarmte
Inwoners (18+)	21 januari	28	Windmolens, zonnevelden, collectieve warmte
Inwoners (18+)	26 januari	26	Zonnepanelen, aardwarmte
Ondernemers	2 februari	31	Zonnepanelen, isoleren, elektriciteit besparen
Totaal		**235**	

Algemeen beeld uit de gesprekken

De deelnemers waren zeer gemotiveerd om met de gemeente in gesprek te gaan over duurzame energie. Er werden standpunten en ideeën uitgewisseld, en deelnemers luisterden goed naar elkaar. We voerden de gesprekken volgens een vast format, waarbij we gebruikmaakten van de interactieve online tool Qandr. Deelnemers gaven eerst met hun mobiele telefoon hun input op vragen; de reacties waren zichtbaar via Qandr. Daarna konden de deelnemers mondeling een toelichting geven of deze in de chat zetten.

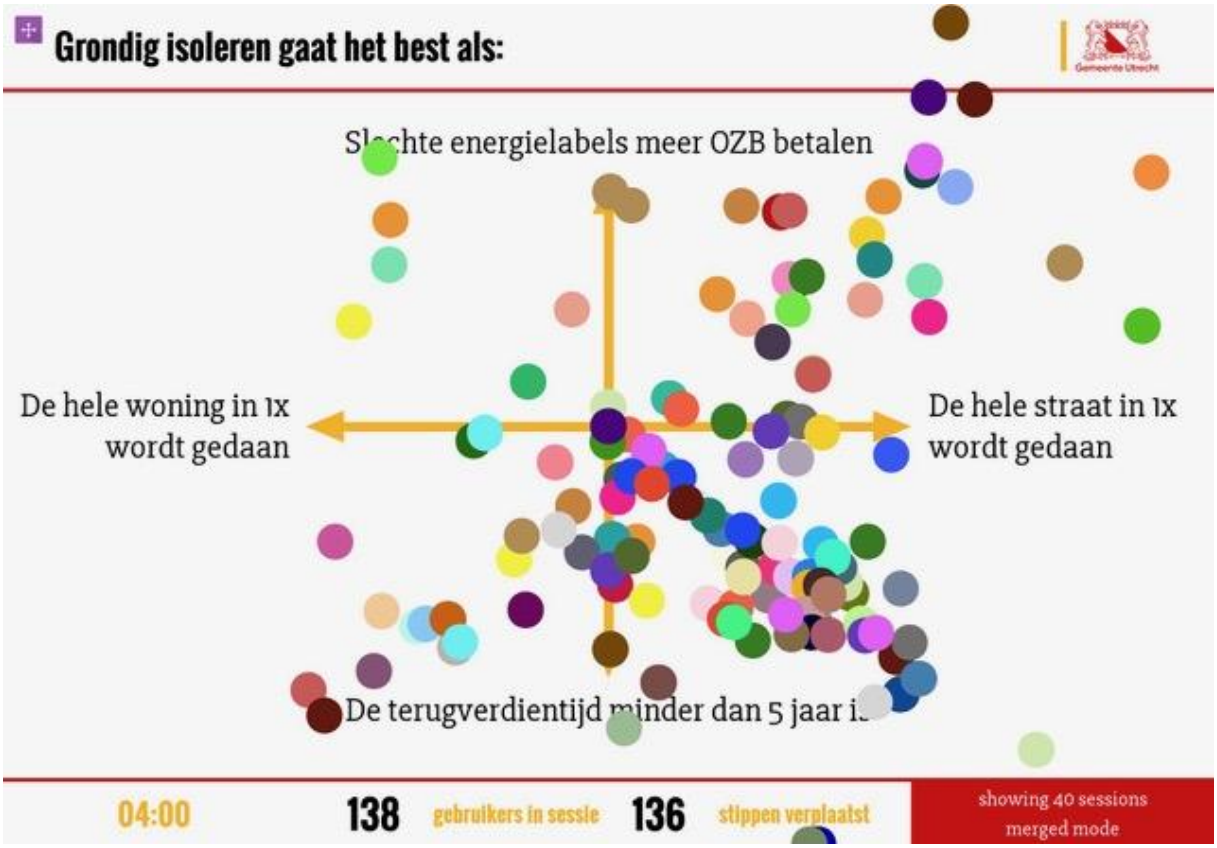
In Qandr is het mogelijk om de uitkomsten van alle gesprekken bij elkaar op te tellen. Hierdoor hebben we een gemiddeld overzicht per besproken onderwerp. In de afbeeldingen hieronder zijn per onderwerp (zes duurzame-energiebronnen en ‘algemeen’) twee sheets afgebeeld die een goede weergave geven van het gesprek. De gehele Qandr-output (Pdf, 92 pagina’s) is op te vragen via energie@utrecht.nl.

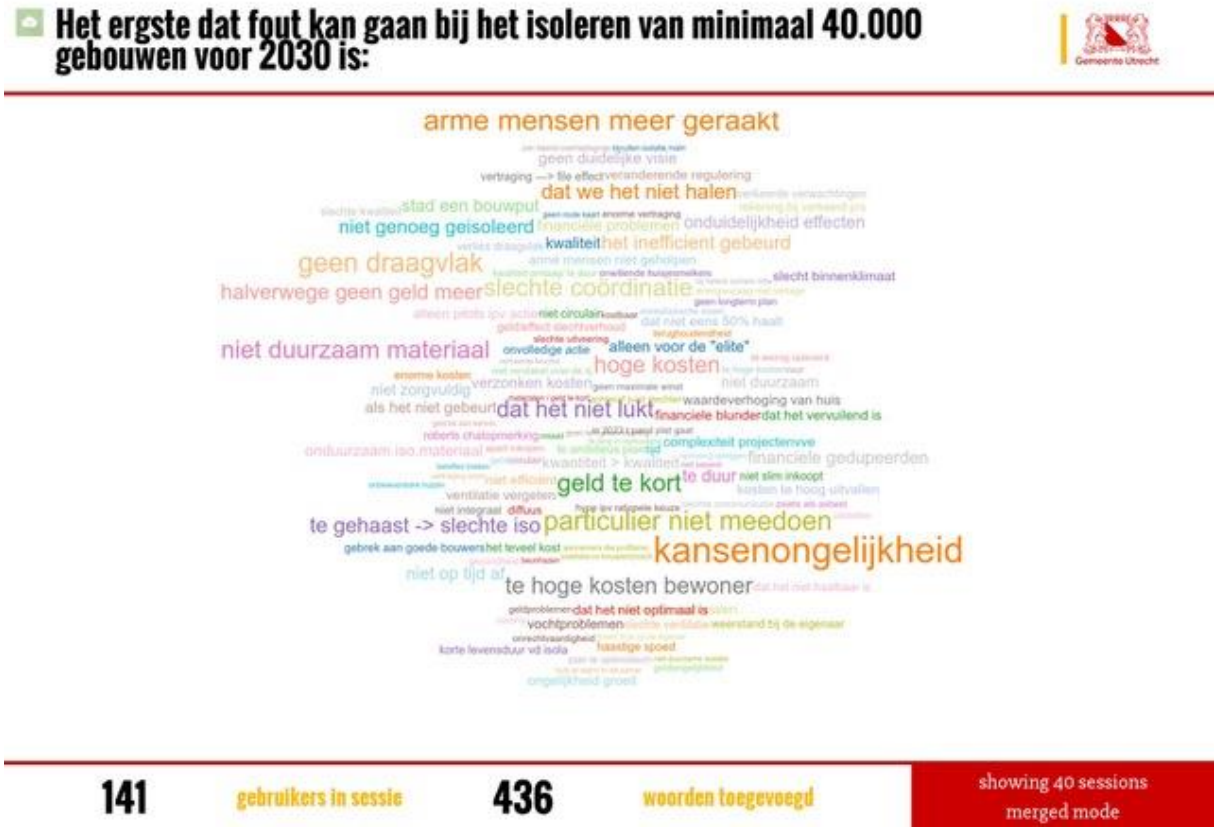
Zonnepanelen





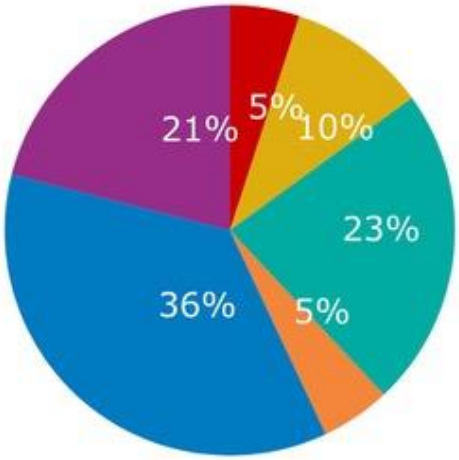
Isoleren


Grondig isoleren gaat het best als:
Gemeente Utrecht
Slechte energielabels meer OZB betalen
De hele woning in 1x wordt gedaan
De hele straat in 1x wordt gedaan
De terugverdientijd minder dan 5 jaar is
04:00
138
gebruikers in sessie
136
stippen verplaatst
showing 40 sessions
merged mode


Het ergste dat fout kan gaan bij het isoleren van minimaal 40.000 gebouwen voor 2030 is:
Gemeente Utrecht
arme mensen meer geraakt
geen duidelijke visie
dat we het niet halen
stad een bouwput
niet genoeg geisoleerd
onduidelijkheid effecten
kwaliteit
het inefficient gebeurd
geen draagvlak
slechte coördinatie
halverwege geen geld meer
niet duurzaam materiaal
alleen voor de "elite"
hoge kosten
verzonken kosten
niet duurzaam
dat het niet lukt
financiele blunder
financiele gedupeerden
geld te kort
te duur
te gehaast -> slechte iso
particulier niet meedoen
kansenongelijkheid
te hoge kosten bewoner
vochtproblemen
141
gebruikers in sessie
436
woorden toegevoegd
showing 40 sessions
merged mode

Collectieve warmte

Een collectief warmtenet als alternatief voor aardgas is OK als:



5%	Er met de buurt over is gesproken
10%	Een individueel alternatief het warmtenet te duur maakt voor iedereen
23%	De afnemers mogen meepraten/-beslissen over de voorziening
5%	De warmtevoorziening betrouwbaar is
36%	Je alleen de warmte betaalt die je gebruikt
21%	Het niet meer kost dan aardgas nu

04:00 **40** gebruikers in sessie **39** gebruikers geantwoord showing 40 sessions merged mode

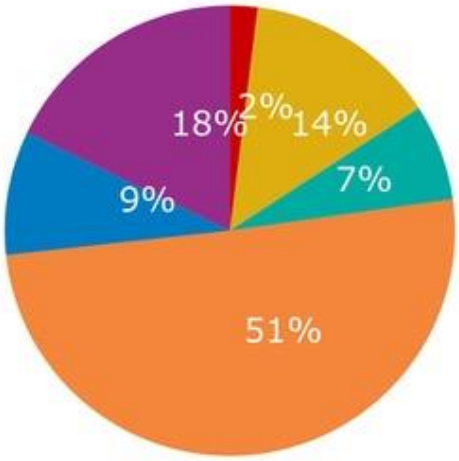
Nuttige spelregels voor afstappen van aardgas en overstappen naar duurzame stadsverwarming zijn:



73 gebruikers in sessie **155** woorden toegevoegd showing 40 sessions merged mode

Aardwarmte

Utrecht moet niet beginnen aan aardwarmte zolang de risico's niet 100% zijn uitgesloten



2%	Eens, de risico's van aardwarmte zijn te groot
14%	Eens, niemand mag er hinder van ondervinden
7%	Oneens, we hebben zo'n warmtebron hard nodig
51%	Oneens, risico's voor 100% uitsluiten kan nooit
9%	Oneens, andere steden gebruiken al aardwarmte, bijv. Den Haag
18%	Weet niet/geen mening

04:00 **91** gebruikers in sessie **91** gebruikers geantwoord showing 40 sessions merged mode

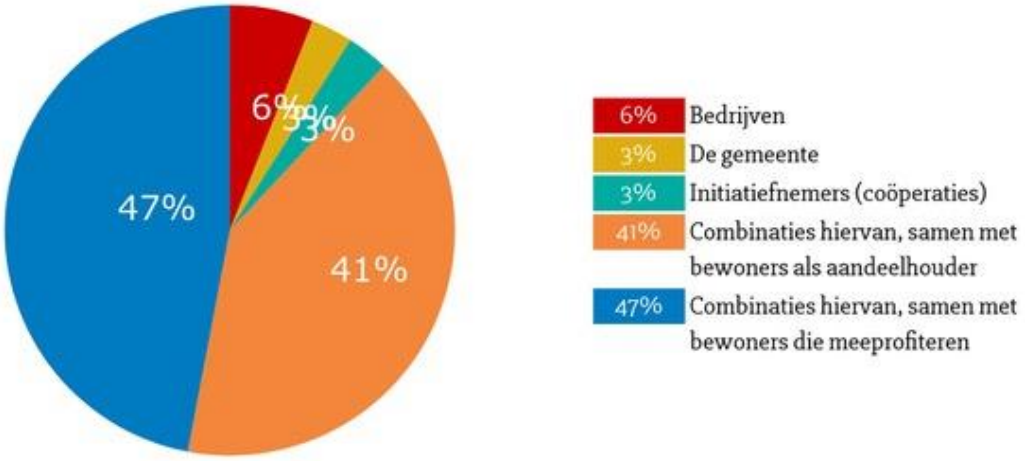
Nuttige spelregels voor gaan gebruiken van aardwarmte zijn:



93 gebruikers in sessie 293 woorden toegevoegd showing 40 sessions merged mode

Windmolens

Windmolens moeten eigendom zijn van:



03:00 **33** gebruikers in sessie **32** gebruikers geantwoord showing 40 sessions merged mode

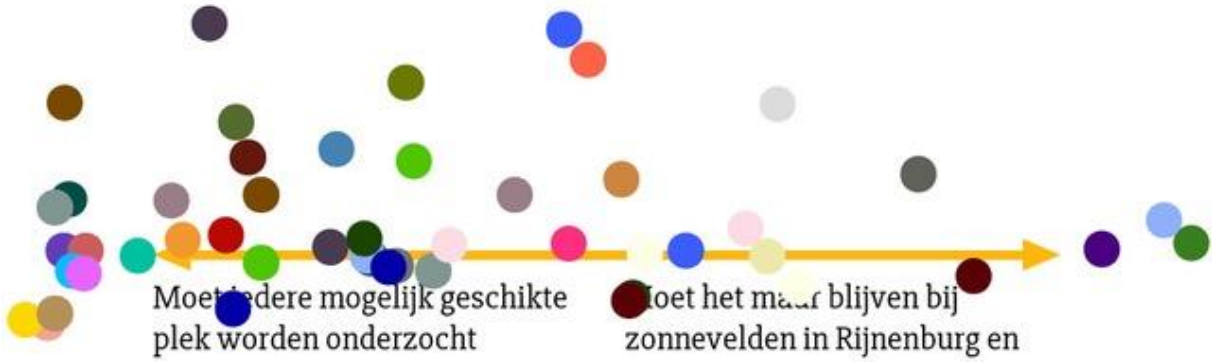
Het ergste dat fout kan gaan bij het opwekken van elektriciteit met windmolens is:



34 gebruikers in sessie **108** woorden toegevoegd showing 40 sessions merged mode

Zonnevelden

Utrecht heeft alleen ruimte voor kleine zonnevelden en wil veel elektriciteit zelf opwekken, dus



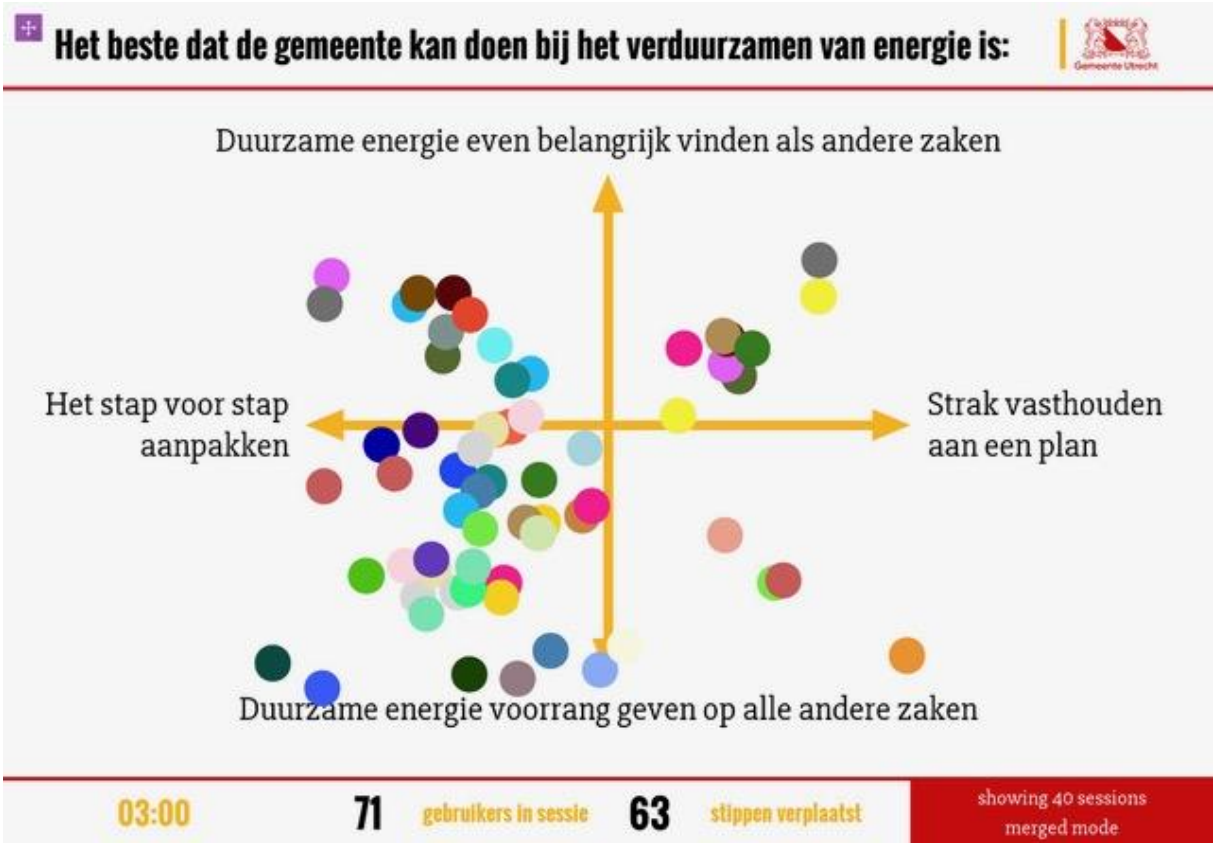
04:00 | 49 gebruikers in sessie | 49 stippen verplaatst | showing 40 sessions merged mode

Nuttige spelregels voor het opwekken van elektriciteit met zonnevelden zijn:



75 gebruikers in sessie | 137 woorden toegevoegd | showing 40 sessions merged mode

Verduurzamen algemeen



4.4 Testen concept-spelregels onder deelnemers gesprekken

Doel en doelgroep
Afstemmen of de deelnemers aan de gesprekken de spelregels een logische uitkomst vonden van hun gesprek en zo niet (bijvoorbeeld omdat zij het onderwerp niet bespraken) of ze het een goede spelregel vonden.

Aanpak
Peiling via het DenkMee-platform met multiplechoicevragen. De voorgelegde spelregels zijn te zien via DenkMee.utrecht.nl (fase 4).

4.5 Testen concept-spelregels Utrecht-breed

Doel
Testen hoe belangrijk de Utrechters de concept-spelregels voor de energietransitie vinden.

Aanpak
De spelregels zijn in een flitspeiling als stelling voorgelegd aan zo veel mogelijk Utrechters. Per spelregel (stelling) werd de vraag gesteld: Hoe belangrijk vind je deze stelling? De spelregels waren qua strekking ongewijzigd, maar veel eenvoudiger geformuleerd dan de die we hebben voorgelegd aan de deelnemers van de gesprekken (fase 4), voor beter begrip.

Belangrijk doel was dat de peiling door een representatieve afspiegeling van de Utrechtse bevolking werd ingevuld. Daarom is ook naar een aantal achtergrondkenmerken gevraagd, zoals geslacht, leeftijd, en postcode (eerste 4 cijfers), eigenaar/huurder van een woning en/of bedrijfspand. Tussentijds hielden we in de gaten of bepaalde groepen over- of ondervertegenwoordigd waren. Daar werd de targeting van de sociale media-advertenties op aangepast. Op punten waar de steekproef afweek van de daadwerkelijke populatie in Utrecht werden resultaten gewogen.

Uitkomsten
In de afbeelding in onderdeel 5 is in één oogopslag te zien wat de uitkomsten van de flitspeiling zijn. Het volledige verslag is op te vragen via energie@utrecht.nl.

4.6 Afronding en verslag
We informeren de stad en de gemeenteraad over de uitkomsten van het stadsgesprek.

5 Wat vinden Utrechters van de concept-spelregels?
In de infographic hieronder leest u hoe belangrijk Utrechters de concept-spelregels vinden en waarom.

Spelregels Nieuwe Energie

Wat vinden Utrechters van de spelregels?

Heel onbelangrijk – onbelangrijk – neutraal – belangrijk – heel belangrijk

‘Nieuwbouwwoningen en nieuwe bedrijfspanden moeten voortaan energieneutraal worden opgeleverd’

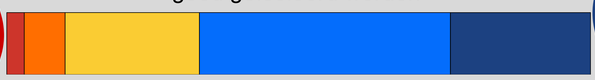


Waarom?
1. Betaalbare woningen zijn belangrijker
2. Onhaalbaar

Waarom?
1. Betaalbare woningen zijn belangrijker
2. Eigen keuze
3. Onhaalbaar

Waarom?
1. Simpeler/ goedkoper dan bij bestaande bouw
2. Duurzaam
3. Noodzakelijk

‘Alle woningen en bedrijfspanden in Utrecht moeten heel goed geïsoleerd worden’



Waarom?
1. Eigen keuze
2. Te hoge kosten
3. Onhaalbaar

Waarom?
1. Te hoge kosten
2. Verantwoordelijk-heid niet bij eigenaar
3. Niet verplichten

Waarom?
1. Met steun van gemeente
2. Indien mogelijk/ wenselijk
3. Duurzaam

‘Woningeigenaren beslissen zelf wanneer en hoe zij hun pand verduurzamen, behalve als een wijk aardgasvrij wordt’

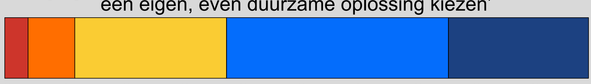


Waarom?
1. Regels vanuit gemeente nodig
2. Niet gedwongen van gas af
3. Kosten niet voor eigenaar

Waarom?
1. Eigen keuze is belangrijkst
2. Hulp/subsidie nodig
3. Niet van gas af

Waarom?
1. Eigenaar niet dwingen
2. Kosten niet voor eigenaar
3. Kritiek op termijn

‘Bij de aanleg van een warmtenet zoals stadsverwarming, mogen woningeigenaren zelf beslissen of ze hierop aansluiten of dat ze voor een eigen, even duurzame oplossing kiezen’

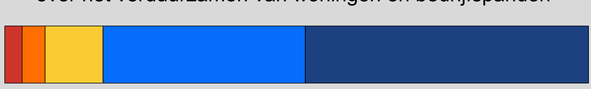


Waarom?
1. Eigen keuze is belangrijkst
2. Collectieve keuze is belangrijkst

Waarom?
1. Eigen keuze is belangrijkst
2. Tegen stadsverwarming/ warmtenet

Waarom?
1. Tegen stadsverwarming/ warmtenet
2. Weet hier te weinig van

‘De gemeente zorgt voor onafhankelijke en deskundige informatie over het verduurzamen van woningen en bedrijfspanden’



Waarom?
1. Geen taak voor gemeente
2. Gemeente is niet onafhankelijk

Waarom?
1. Geen taak voor gemeente
2. Weinig vertrouwen in gemeente

Waarom?
1. Betrouwbare info is belangrijk
2. Hulp/advies is nodig
3. Het is ingewikkeld

‘Mensen in de directe omgeving van windmolens en zonne-velden moeten ook een deel van de opbrengst kunnen krijgen’

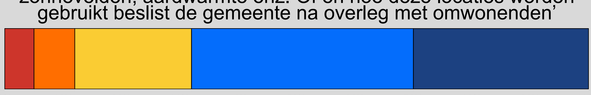


Waarom?
1. Anders ook andere compensaties
2. Tegen windmolens/ zonnevelden

Waarom?
1. Vreemde stelling
2. Windmolens horen niet in de stad

Waarom?
1. Hebben ze recht op
2. Creëert draagvlak
3. Goed idee

‘De gemeente heeft een paar locaties gekozen voor windmolens, zonnevelden, aardwarmte enz. Of en hoe deze locaties worden gebruikt beslist de gemeente na overleg met omwonenden’

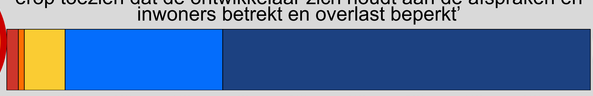


Waarom?
1. Niet te veel inspraak
2. Vreemde stelling

Waarom?
1. Geen inspraak
2. Tegen windmolens/ zonnevelden
3. Windmolens niet in de stad

Waarom?
1. Draagvlak creëren
2. Tegen windmolens
3. Logisch

‘Bij windmolens, zonnevelden, aardwarmte enz. moet de gemeente erop toezien dat de ontwikkelaar zich houdt aan de afspraken en inwoners betrekt en overlast beperkt’

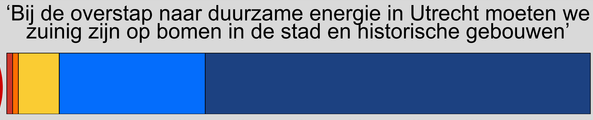


Waarom?
1. Geen vertrouwen in de gemeente

Waarom?
1. Logisch
2. Vreemde stelling

Waarom?
1. Controlerende taak van gemeente
2. Logisch
3. Aan afspraken houden van belang

‘Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten we zuinig zijn op bomen in de stad en historische gebouwen’

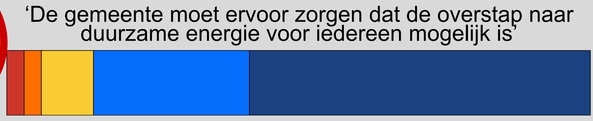


Waarom?
1. Duurzaamheid belangrijker
2. Wel zonnepanelen op historische gebouwen

Waarom?
1. Bomen wel sparen, gebouwen niet (persé)

Waarom?
1. Historie en groen behouden
2. Logisch
3. Bomen nodig voor leefbaarheid

‘De gemeente moet ervoor zorgen dat de overstap naar duurzame energie voor iedereen mogelijk is’

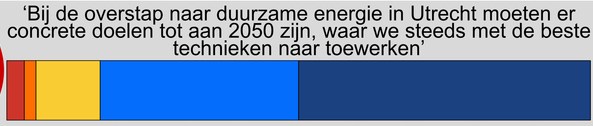


Waarom?
1. Dezelfde hulp voor iedereen

Waarom?
1. Hulp voor iedereen
2. Geen inkomenspolitiek

Waarom?
1. Iedereen moet mee kunnen doen
2. Betalen naar draagkracht
3. Logisch

‘Bij de overstap naar duurzame energie in Utrecht moeten er concrete doelen tot aan 2050 zijn, waar we steeds met de beste technieken naar toewerken’



Waarom?
1. Niet realistisch
2. Moet landelijk aangepakt worden

Waarom?
1. Vreemde stelling
2. Niet blijven wachten
3. 2050 duurt te land

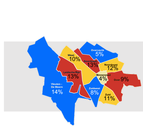
Waarom?
1. Flexibiliteit is nodig
2. 2050 duurt te lang
3. Niet blijven wachten

De onderzoeksgroep is gewogen naar gender, leeftijdscategorie en wijk. Hierdoor zijn de resultaten ten aanzien van deze kenmerken representatief voor de inwoners van Utrecht.

In totaal 1776 inwoners

48% 52%

18% 18-29 jaar
27% 30-39 jaar
21% 40-49 jaar
19% 50-59 jaar
11% 60-69 jaar
4% 70 +



Gemeente Utrecht

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2383
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.5
Titel	Raadsbrief potentieel warmtebronnen
ID	2553
Behandelend ambtenaar	H. Kraaij
Telefoon	030 - 28 61042
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Kraaij	**Datum**	9 december 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 61042	**Kenmerk**	7363517/20211126HK
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl	**Onderwerp**	Onderzoek potentieel warmtebronnen
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

Utrecht werkt aan de overstap naar schone energie, door te besparen, bronnen en gebouwen te verduurzamen en de energie-infrastructuur daarop aan te passen. Belangrijke bronnen om de warmtevoorziening te verduurzamen zijn geothermie (aardwarmte) en aquathermie. Met deze brief geven we u zoals toegezegd een stand van zaken over geothermie (toezegging 21/T293) en infomeren wij u over de nieuwste inzichten in de beschikbaarheid van warmtebronnen:

(1) Er is voorlopig geen zicht op kansen voor ultradiepe geothermie in de gemeente Utrecht.
(2) De potenties van aquathermie, diepe geothermie en vooral ondiepe geothermie zijn naar beneden bijgesteld op basis van praktische haalbaarheid.
(3) Resultaten van een eerste verkenning naar de potentie van aquathermie voor zowel het bedrijventerrein Strijkviertelpark als eventuele andere afnemers zoals wijk Rijnvliet, zijn bekend waarmee motie M103 is afgehandeld. Nader onderzoek volgt.
(4) Het onderzoek naar een geschikte locatie voor een onderzoeksboring voor diepe geothermie is opgestart; daarvoor wordt ook aanvullend seismisch onderzoek verricht.
(5) Door te werken met scenario's hebben we bij de Transitievisie Warmte rekening gehouden met de onzekerheid van de beschikbaarheid van warmtebronnen. Met de kennis van nu is het huidig inzicht dat er een opwek mogelijk is richting tweemaal de vraag naar collectieve warmte in 2050. Wel is dan het belang van besparen, verlagen van temperatuur in warmtesystemen en het opwaarderen van lage temperatuurbronnen groter. De verwachte warmteoplossing van de buurt, zoals aangegeven in de Transitievisie Warmte, verandert hiermee niet.

Deze nieuwe inzichten worden hieronder toegelicht op een vrij uitgebreide manier, zodat goed duidelijk is waar de nieuwe inzichten op zijn gebaseerd.

Nieuwe inzichten potentieel warmtebronnen

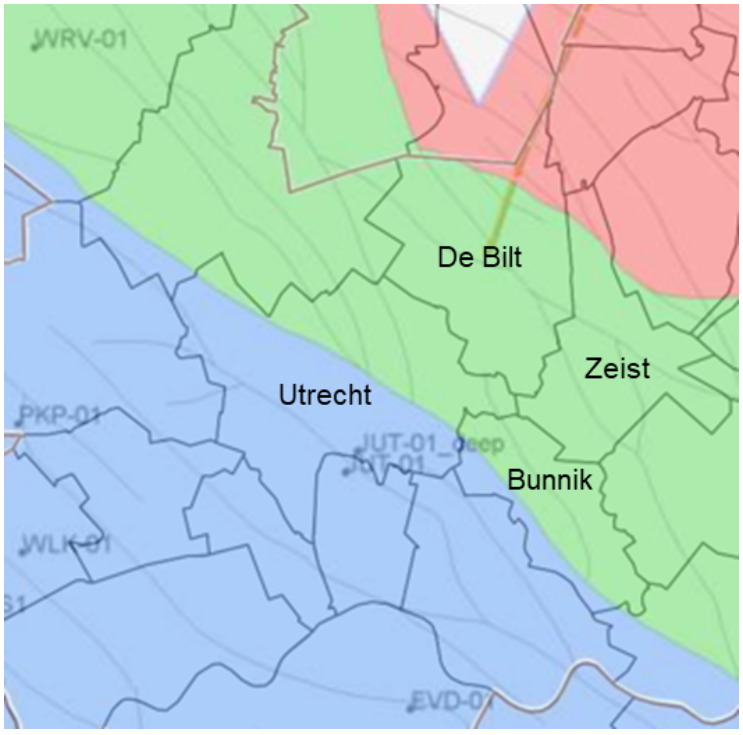
Nieuwe inzichten ultradiepe geothermie

Bij ultradiepe geothermie wordt warmte van meer dan 120 graden gewonnen op een diepte van meer dan 4 kilometer. In 2019 en 2020 heeft Energie Beheer Nederland (EBN) seismisch onderzoek gedaan, waardoor de opbouw van de ondergrond beter in beeld is gebracht. Een deel van dit onderzoek is gefinancierd door gemeente Utrecht, provincie Utrecht en partners van consortium

GOUD (drie maal 137.500 euro). Het doel was om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor ultradiepe geothermie (UDG) in Utrecht-Oost. De nieuwe seismische onderzoeksgegevens lijken erop te duiden dat de voor ultradiepe geothermie beoogde aardlaag in Utrecht (het zogenaamde Dinantiën) dun of afwezig is. Dit inzicht kan in de toekomst nog veranderen als er meer onderzoek gedaan is, maar op dit moment biedt de kennis van de ondergrond onvoldoende zekerheid voor commerciële ontwikkeling van ultradiepe geothermie. Daarom heeft het consortium GOUD, bestaande uit ENGIE, Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht, Stichting Kantorenpark Rijnsweerd en Hogeschool Utrecht, besloten het project GOUD te beëindigen. In overleg met andere UDG-projecten is besloten dat de eerste UDG-boring van Nederland plaats gaat vinden in Renkum, bij de papierfabriek van Parenco. Toekomstig onderzoek naar de toepassing van geothermie in Utrecht Oost zal zich richten op diepe en ondiepe geothermie.

Nieuwe inzichten diepe geothermie

Bij diepe geothermie wordt warmte van 50-80 graden gewonnen op een diepte van ongeveer 2 kilometer. Adviesbureau PanTerra heeft samen met experts van EBN en TNO de nieuwste resultaten van het seismisch onderzoek bestudeerd en oude onderzoeksgegevens opnieuw geanalyseerd. Op basis daarvan is een nieuwe inschatting gemaakt van de geschiktheid van de ondergrond in de provincie Utrecht voor met name diepe geothermie (zie bijlage 1 voor onderzoeksrapport). De eerste conclusie uit dit rapport is dat niet alle delen van de provincie even kansrijk zijn. De diepe ondergrond van de provincie Utrecht is in te delen in drie geologische gebieden, die door de miljoenen jaren heen anders zijn ontstaan (zie figuur 1). Dit heeft gevolgen voor de eigenschappen van het gesteente in die lagen. Voor geothermiewinning zijn vooral de volgende eigenschappen van belang: waterdoorlatendheid, temperatuur en dikte van de aardlaag waaruit de warmte gewonnen wordt. Ook binnen de geologische gebieden zijn er verschillen in deze eigenschappen. . De tweede conclusie is dat de onzekerheid over de waterdoorlatendheid van de aardlagen nog steeds groot is. Wel zijn hiervoor nieuwe schattingen gemaakt.



Figuur 1: Ligging van de drie geologische gebieden in de regio Utrecht: West Netherlands Basin (blauw), KN-area (groen) en Central Netherlands Basin (rood) met daarin historische boringen (bron: PanTerra).

Potentieel warmtebronnen

Op basis van boven beschreven nieuwe inzichten heeft Greenvis een update gemaakt van hun potentieelstudie naar hernieuwbare warmtebronnen uit 2019 (zie bijlage 2). Dit onderzoek heeft zich toegespitst op de grootste bronnen: diepe geothermie, ondiepe geothermie en aquathermie, gecombineerd met warmtekoudeopslag (WKO). In dit onderzoek zijn nu ook meegenomen: de minimaal te hanteren afstand tussen bronnen, de aanwezigheid van beschermde drinkwatergebieden en een aantal bovengrondse beperkingen. In onderstaande tabel is te zien in welke mate het potentieel van hernieuwbare warmtebronnen is bijgesteld. De belangrijkste conclusies zijn:

- De potentie voor geothermie en aquathermie is naar beneden bijgesteld.
- De technische potentie voor zonthermie is toegevoegd; Begin 2022 starten we een onderzoek naar de praktische en economisch haalbaarheid van zonthermie op daken en in veldopstellingen.
- Voor de winning van hernieuwbare warmtebronnen is elektriciteit nodig. Bij lage temperatuurbronnen, zoals aquathermie, is dit meer dan bij hoge temperatuurbronnen, zoals biomassa en diepe geothermie (zie tabel 1).

Als de beschikbaarheid van Utrechtse warmtebronnen onvoldoende blijkt om de warmtevraag te verduurzamen, dan blijft elektrificatie van de warmtevoorziening over. Bijvoorbeeld door warmtepompen en warmteboilers. In de RES2.0 zal duidelijker worden in welke mate warmte uit andere gemeenten geïmporteerd kan worden. In elk geval is er samenhang met gemeente Nieuwegein omdat we met deze gemeente een warmtenet delen en dus elkaars bronnen kunnen gebruiken.

Geschatte warmtevraag Utrecht in 2040: **7600 TJ**

Categorie	Bron	Warmtepotentie (in TJ)	Praktische potentie (TJ)	Zekerheid	Temperatuur warmtebron	Minimale Schaalgrootte WEQ	CO2 besparing bij inzet op 70 °C (% t.o.v. aardgas referentie)	Indicator elektriciteitsverbruik (kWh/GJ)	Bovengronds ruimtebeslag tijdens productie
Restwarmte	Douwe Egberts restwarmte	<50 TJ	-	●	40-70 °C	87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf; mogelijk Warmtepomp nodig	
	Nedal Restwarmte	<50 TJ	-	●	30-60 °C	87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf; mogelijk warmtepomp nodig	
	Asfaltcentrale Lage Weide	110-620 TJ	-	●	HT	87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf	
	Andere industriële restwarmte	0-140 TJ	-	●	Onbekend	87%	35	Klein; Mogelijk seizoensopslag & warmtepomp nodig	
	Koelwarmte	0-560 TJ	-	●	30-45 °C	77%	88	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht	
	Datacenters	30-120 TJ	-	●	20-35 °C	77%	88	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht	
Zonthermie	Zon op veld	3043 TJ	-	●	30 - 100 °C	99%	6	Zonnecollectoren in het veld	
Aquathermie	TEO + WKO	6.700-9.200 TJ	810 TJ	●	5 - 25 °C	78%	103	Warmtepomp en seizoensopslag nodig	
	TEO directe ontrekking	6.700-9.200 TJ	776 TJ	●	5 - 25 °C	78%	103	Warmtepomp nodig	
	TEA	440-570 TJ	-	●	18 - 25 °C	77%	110	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht	
	TED	250-1000 TJ	-	●	10 °C	76%	113	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht	
Geothermie	Ondiepe 500 - 1500 m-mv*	5.000-14.000 TJ	230 TJ	●	15 - 50 °C	80%	93	Boorsite ca 30x30m; mogelijk warmtepomp en seizoensopslag nodig	
	Diep 1500 - 4000 m-mv*	1.800 - 7.200 TJ	2448 TJ	●	50 - 140 °C	99%	6	Tijdens boring grote site, tijdens exploitatie klein	
	Ultradiep > 4000 m-mv*	1.300-5.500 TJ	Onbekend	●	> 140 °C	99%	6	Tijdens boring grote site, tijdens exploitatie klein	
Biomassa	Biomassa	1.600 TJ	-	●	90-110 °C	99%	3	Grote installatie met gebouw; verkeer aanvoer brandstof	

●	Goede zekerheid	Individuele of klein collectieve toepassing mogelijk
●	Matige zekerheid	Kleine warmtenet mogelijk vanaf ongeveer 200 WEQ's
●	Slechte zekerheid	Groot warmtenet nodig, minimaal groter dan 1500 WEQ's

Tabel 1: Samenvatting van het potentieel van de in Utrecht beschikbare warmtebronnen (bron: Greenvis).

In tabel 1 zijn geen warmtebronnen van buiten de gemeente Utrecht opgenomen. Hetzelfde geldt voor ‘power to heat’, waarbij groene stroom direct wordt omgezet in warmte en de inzet van (geïmporteerd) duurzaam gas op momenten dat de warmtevraag piekt. Biomassa is de enige geïmporteerde warmtebron die wel in de tabel is opgenomen, omdat deze bron nu nog gebruikt wordt. De verwachting is dat deze bron vervangen wordt zodra andere duurzame bronnen beschikbaar zijn en dan alleen nog ingezet wordt op moment dat de warmtevraag piekt. Als we alle bovengenoemde bronnen meerekenen en rekening houden met de uitfasering van biomassa, dan is er voldoende opwek mogelijk richting tweemaal de vraag naar collectieve warmte in 2050. Deze collectieve vraag is een gedeelte van de in tabel aangegeven totale vraag en is afhankelijk van het aantal woningen en bedrijven dat aangesloten wordt op een collectieve warmtevoorziening.

Uitkomsten verkenning potentie aquathermie Strijkviertelplas

Greenvis heeft berekend dat het praktisch potentieel voor warmtewinning uit de Strijkviertelplas 38 TJ per jaar bedraagt. Hierbij wordt de plas gebruikt om warmtekoudeopslagsystemen te regenereren: Er wordt warmte aan de WKO toegevoegd, als de warmtevraag groter is dan de koudevraag. De warmte in de Strijkviertelplas zal niet gebruikt worden voor bedrijventerrein Strijkviertel 68 (aan de noordkant van de plas), omdat uit onderzoek van de ontwikkelaar blijkt dat een systeem met lucht-luchtwarmtepompen goedkoper is. Hierbij is gekeken naar de investerings-, energie- en onderhoudskosten (‘Total Cost of Ownership’ voor een periode van 20 jaar). Ook werden de financiële en technische risico’s van een collectief energiesysteem hoger ingeschat.
In het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Strijkviertel (aan de oostkant van de plas), is opgenomen dat het technisch mogelijk lijkt om het gehele gebied van warmte en koude te voorzien met een (collectief) bodemenergiesysteem, eventueel in combinatie met onttrekking van warmte aan oppervlaktewater. Verder onderzoek moet duidelijk maken of bodemenergie voor bedrijven met een lage warmtevraag economisch gezien de beste oplossing is.
De woningen in de buurt Rijnvliet hebben of krijgen een aansluiting op stadsverwarming. Het benutten van aquathermie voor verduurzaming van deze stadsverwarming maakt deel uit van de routekaart van Eneco voor verduurzaming van de stadverwarming.

Verder onderzoek geothermie: onderzoeksboring

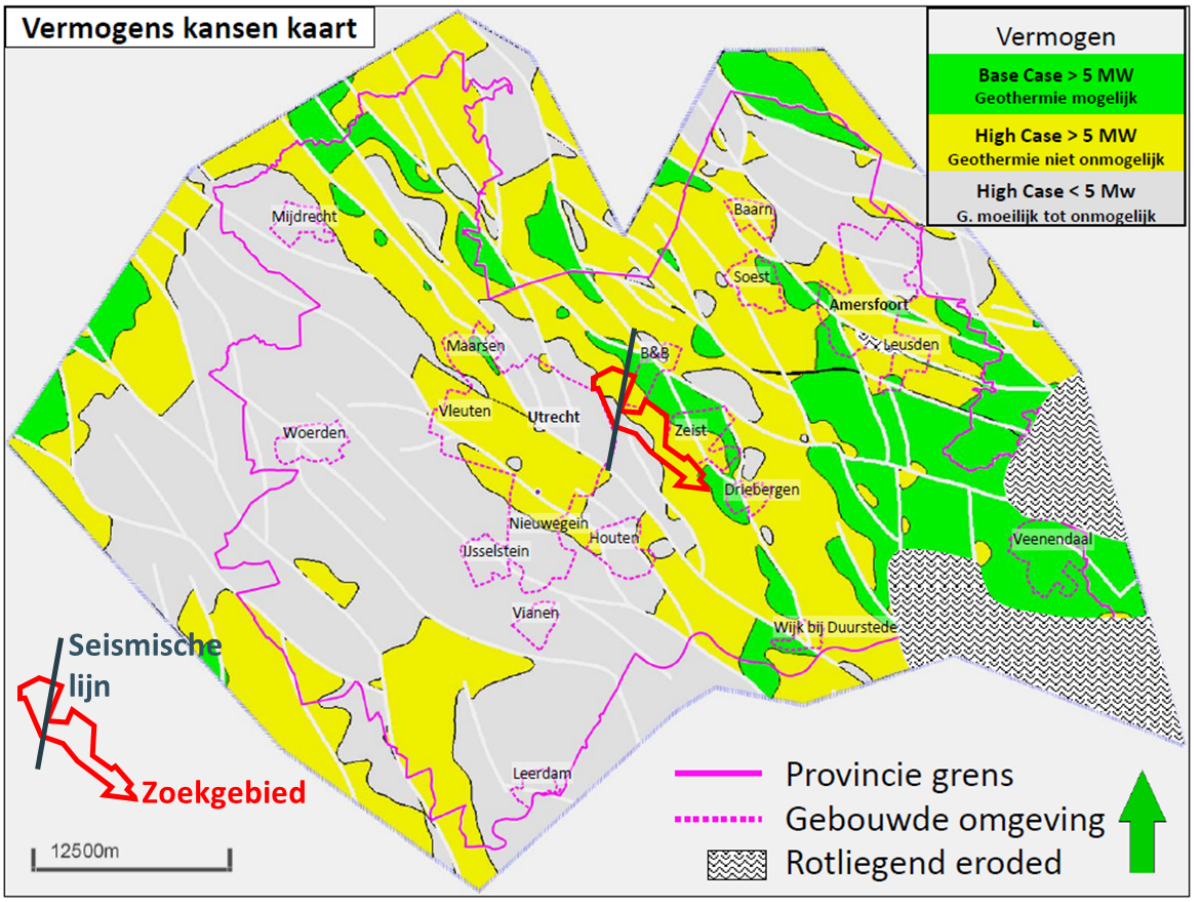
Doel van de onderzoeksboring

Met het (voorlopig) beëindigen van de lopende projecten voor diepe en ultradiepe geothermie (LEAN en GOUD) zetten we in onze gemeente helaas twee stappen terug. Wel kunnen we nu beter onderbouwd vooruit kijken. We hebben geleerd dat de onzekerheid van de geschiktheid van de ondergrond nu nog te groot is om de risico’s van het starten van een project te kunnen dragen. Er is vooral nog te veel onzekerheid over de waterdoorlatendheid van aardlagen die de warmteproductie uit geothermiebronnen bepaalt. Meer duidelijkheid over de waterdoorlatendheid is alleen te krijgen door het doen van een boring. Het doen van onderzoeksboringen maakt deel uit van het nationale onderzoeksprogramma voor geothermie dat uitgevoerd wordt door EBN: SCAN. EBN heeft laten weten dat het gebied aan de oostkant van gemeente Utrecht geschikt is voor een onderzoeksboring. Het onderzoek duurt circa een half jaar en daarna wordt het boorgat dichtgemaakt en de bovengrondse infrastructuur opgeruimd. De onderzoeksboring is niet geschikt (te maken) voor winning van geothermie.

Zoekgebied voor onderzoeksboring

Het in figuur 2 aangegeven zoekgebied is door EBN gekozen, omdat in dit zoekgebied vier interessante aardlagen onder elkaar liggen. Hierdoor kan met één boring informatie gekregen worden over de te verwachten warmteopbrengst uit ondiepe geothermie (30-50 graden warmte) en diepe

geothermie (50-80 graden). Dit wordt de eerste representatieve boring in het geologische gebied onder noordelijk Utrecht. De onderzoeksboring zal van beperkte waarde zijn voor het geologische gebied onder zuidelijk Utrecht en Nieuwegein).



Figuur 2: Kanskaart voor diepe geothermiewinning (bron: PanTerra) met daarop geprojecteerd het zoekgebied voor de onderzoeksboring (bron: EBN). De groene gebieden zijn het meest kansrijk en de grijze gebieden zijn het minst kansrijk.

De zoektocht naar een geschikte locatie voor een onderzoeksboring zal zich toespitsen op het oostelijk deel van het zoekgebied in figuur 2, omdat dit deel van het zoekgebied het meest geschikt is voor diepe geothermie. De onderzoeksboring zal hierdoor niet in gemeente Utrecht plaatsvinden. Als blijkt dat de ondergrond in het oosten van het zoekgebied geschikt is, dan leidt dat meteen tot een positieve bijstelling van de geschiktheid van de ondergrond onder gemeente Utrecht. Als de ondergrond op basis van de onderzoeksboring ongeschikt blijkt, dan betekent dit dat diepe geothermiewinning in noordelijk Utrecht met de huidige technieken niet haalbaar is. We kunnen dan een onderzoek starten naar alternatieve technieken en/of de aandacht verleggen naar zuidelijk Utrecht en Nieuwegein.

<u>Locatiekeuze voor onderzoeksboring</u>
Het proces voor de locatiekeuze voor de onderzoeksboring doorloopt EBN in overleg met de betreffende gemeenten: Utrecht, Zeist, De Bilt en Bunnik. De provincie Utrecht is ook betrokken. Achtereenvolgens worden door EBN de volgende stappen doorlopen:

1. Schrappen van gebieden die fysiek of qua regelgeving niet mogelijk zijn. Woonwijken en drinkwaterwingebieden worden vermeden. Voor geluid wordt de wettelijke marge als minimum gehanteerd om effecten op omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken. Deze eerste stap levert een belemmeringenkaart op.
2. Selectie van percelen met een oppervlakte van circa 1 ha, de ruimte die nodig is voor de inrichting van een onderzoekslocatie inclusief opslagruimte, apparatuur en enkele verblijfsruimten.
3. Schrappen van percelen die om geologische redenen geen representatieve onderzoeksresultaten voor de vier geologische lagen opleveren.
4. Nagaan of voor deze percelen technische belemmeringen gelden, zoals bijvoorbeeld beschikbare stroomvoorziening, aanwezige kabels en leidingen en aanrijroutes.
5. Overleg met grondeigenaren van de overgebleven geselecteerde percelen.
6. Als meerdere grondeigenaren geïnteresseerd zijn, dan wordt op basis van een transparante analyse van de locatiespecifieke (milieu)technische voor- en nadelen een voorkeurslocatie geselecteerd. EBN deelt deze analyse met de gemeenten en als er iets te kiezen valt tussen locaties, dan worden de betreffende gemeenten betrokken bij de prioritering van locaties.

Voor de voorkeurslocatie wordt een inventarisatie gemaakt van de vergunningen die nodig zijn om de boorlocatie en de boring te realiseren. Daarna kan een start worden gemaakt met het vergunningenproces, te beginnen met het opstellen van een aanmeldingsnotitie MER. In deze studie worden de milieuaspecten die met de realisatie samenhangen, in kaart gebracht. In het kader van de omgevingsvergunning voor het boren (bevoegd gezag Minister van EZK) wordt ook de beheersing van de veiligheidsrisico’s beoordeeld. Er is een kleine kans (ca 3%) dat voortschrijdend inzicht (bijvoorbeeld tijdens het ontwerp van de boorput, of naar aanleiding van aanvullend seismisch onderzoek) ertoe leidt dat er alsnog moet worden afgezien van de voorkeurslocatie. In dat geval komen eerder afgevallen locaties weer in beeld.

Aanvullend seismisch onderzoek

Voor de boring is een meer precieze scan van de ondergrond nodig dan dat nu beschikbaar is. Hiervoor zal vanaf januari 2022 over drie lijnen seismisch onderzoek gedaan worden in het zoekgebied. Eén van deze lijnen loopt over de zuidoostpunt van Utrecht Science Park. De aanpak van dit onderzoek en de communicatie naar omwonenden is vergelijkbaar met de seismische campagne van 2019/2020. Die is toen naar tevredenheid verlopen.

Vergunningenprocedure

Voordat een onderzoekboring plaats kan vinden, moeten diverse vergunningen aangevraagd worden bij het rijk, de provincie het waterschap en/of de betreffende gemeente. Welke vergunningen nodig zijn van de laatste drie genoemde overheden hangt af van de gekozen locatie. Tijdens deze vergunningprocedures zullen zake als milieueffecten, overlast en schaderegelingen uitgebreid aan de orde komen.

Planning en communicatie

Gelijk met het informeren van de gemeenteraden ontvangen de bewoners in het zoekgebied een brief van EBN. Hierin wordt meer informatie gegeven over geothermie, het seismisch onderzoek en de onderzoekboring. Komende januari organiseert EBN bewonersbijeenkomsten in De Bilt en Zeist. Bewoners in en rond het zoekgebied (dus ook inwoners van Utrecht en Bunnik) worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd. Ook andere geïnteresseerde inwoners, belangenorganisaties en raadsleden worden via algemene kanalen uitgenodigd.

Na de selectie van de voorkeurslocatie wordt de procedure voor vergunningverlening doorlopen. Dit zal minimaal 38 weken duren. Daarna zal in een periode van ongeveer 10 weken de locatie worden ingericht en de daaropvolgende boring zal ongeveer vier tot zes weken duren, gevolgd door een week van het uitvoeren van onderzoeken (testfase). Als alles meezit weten we eind 2023 meer over de mate waarin geothermie bij kan dragen aan de verduurzaming van onze warmtevoorziening. Vanzelfsprekend zullen wij u op dat moment informeren.

Onafhankelijk van waar de onderzoeksboring plaats gaat vinden, zullen de betrokken gemeenten samenwerken om van deze onderzoeksboring een succes te maken. Niet alleen technisch, maar ook communicatief. Om het potentieel van geothermie te benutten, zullen na deze onderzoeksboring meerdere exploitatieboringen nodig zijn in de regio. De onderzoeksboring is een kans om onze inwoners kennis te laten maken met een geothermieboring. In overleg met EBN zullen we nog bepalen op welke wijze we dit onderzoeksproject ook een educatieve functie kunnen geven.

Gevolgen voor de warmtetransitie
De Transitievisie Warmte gaat over de aanpassing van de energie-infrastructuur en hoe we dit gebiedsgericht kunnen aanpakken. Kenmerkend hierin is de onzekerheid over het beschikbaar komen van bronnen. Door te werken met scenario’s hebben we rekening gehouden met deze onzekerheid. Het onderzoek van Greenvis maakt duidelijk dat (1) de beschikbaarheid van hoge temperatuur bronnen lager is dan eerder gedacht en dat (2) lage temperatuurbronnen relatief meer elektriciteit verbruiken, zeker als deze bronnen opgewaardeerd moeten worden naar een hogere temperatuur. Dit benadrukt het belang om de temperaturen in de warmtenetten zo laag mogelijk te houden en dat kan alleen als woningen en bedrijven goed genoeg geïsoleerd zijn. Er zijn voldoende warmtebronnen om de Transitievisie Warmte, zoals door uw raad vastgesteld, uit te voeren, want:

- Voor de eerste 40.000 woningen die aardgasvrij worden (tijdsblok 1), zijn warmtenetten de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten. Voor dit deel van de warmtetransitie zijn er voldoende warmtebronnen beschikbaar zonder dat de maatschappelijke kosten te ver oplopen.
- De verwachting is dat ook voor de buurten in het tweede tijdsblok voldoende warmtebronnen beschikbaar zijn. Wel zullen we, voorafgaand aan het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen en de herziening van de Transitievisie Warmte, controleren of warmtenetten nog steeds de oplossing zijn met de laagste maatschappelijke kosten.
- In het laatste tijdsblok zitten de buurten waarvoor nu nog niet duidelijk is wat de beste warmte-oplossing is. Tegen die tijd is er veel meer inzicht in de beschikbaarheid van warmtebronnen en kan de juiste afweging gemaakt worden voor de toe te passen warmteoplossingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,



Afbeelding: Sicco Pictures

Rapportage verdieping potentie warmtebronnen Gemeente Utrecht (TEO & Geothermie)

Gemeente Utrecht

Wij maken duurzame warmte beschikbaar voor iedereen

GREENVIS
ENERGY SOLUTIONS

Greenvis is onderdeel van
De WarmteTransitieMakers B.V.

Warmte Transitie Makers

Gemeente Utrecht
t.a.v.: Vera Haaksma & Hans Kraaij

Auteur	**Sibren Lochs, Joachim Kooijinga**
Datum	**23-11-2021**
Gecontroleerd	**Daniël De Greef**
Kenmerk	**GV21059 – GUT - Rapportage verdieping bronnenpotentie Gemeente Utrecht (TEO & Geothermie)**

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Situatiebeschrijving 5

1.2 Doelstelling 5

2 Methode praktische potentie bepaling geothermie 6

2.1 Ondergronds en bovengronds ruimtebeslag geothermie 6

2.2 Bepaling locatie boorlocaties 7

2.3 Bepaling praktische potentie 8

3 Methode praktische potentie bepaling TEO 9

3.1 Inleiding Thermische Energie uit Oppervlakte Water 9

3.2 Opdeling watertypen 10

3.3 Aanpak berekening praktische warmtepotentie 12

3.4 Grote stilstaande kanalen (Merwedekanaal, Vaartsche Rijn, Leidsche Rijn) 18

3.5 Grote stromende kanalen (Amsterdam-Rijnkanaal) 19

3.6 Kleine rivieren/stromende wateren 20

3.7 Plassen/Meren 21

3.8 Overzicht correctiefactoren verschillende watertypen 22

4 Resultaten geothermie en TEO 23

4.1 Locatiekaart potentiële boorlocaties voor geothermie 23

4.2 Praktische potentie Geothermie 24

4.3 Locatiekaart potentiële locatie WP-installaties TEO 25

4.4 Praktische potentie TEO 25

4.5 Vernieuwd bronnenoverzicht 27

5 Beschrijving verschillende energieketens 28

5.1 Vereenvoudigingen: piek, tapwater en systeemconfiguraties 28

5.2 Overzicht energieketens tot warmte 29

5.3 TEO en ondiepe geothermie: (Zeer) lage temperatuur warmtebronnen 30

5.4 Diepe geothermie 30

5.5 Biomassa 30

5.6 Biogas 30

5.7 Waterstofgas 31

5.8 Hoeveel windmolens en zonnepanelen zijn dat extra? 31

6 Potentie WKO-systemen nieuwbouw 32

7 Potentie en kansen voor zonthermie 33

7.1 Inleiding 33

7.2 De rol van (seizoens)opslag 33

7.3 Varianten van zonthermie 34

7.4 Randvoorwaarden voor zonthermie 35

7.5 Kansen voor zonthermie in Utrecht 35

7.6 Technische potentie voor zonthermie in Utrecht 36

8 Conclusies en mogelijke vervolgstappen 37

8.1 Conclusies geothermie 37

8.2 Conclusies TEO 37

8.3 Effect van keuze warmtebron op elektriciteitsvraag 38

8.4 Conclusies WKO bij nieuwbouw en zonthermie 38

Bijlage A Bronnen bovengronds ruimtebestek geothermie installatie 39

Bijlage B Bronnen ondergrondse doublet afstand 40

Bijlage C Nieuwe boorlocatie kaart geothermie gemeente Utrecht incl. Drinkwater beschermingszones (Bron: omgevingsvisie Gem. Utrecht) 41

Bijlage D Berekening praktische potentie Amsterdam-Rijnkanaal 42

Bijlage E Ruimtebeslag Technische ruimte warmtepompinstallatie 44

Bijlage F Toelichting WarmingUp potentiekaart 45

Bijlage H WKO potentie Nieuwbouwlocaties 47

1 Inleiding

1.1 Situatiebeschrijving

In de gemeente Utrecht is dit jaar de Transitie Visie Warmte (TVW) opgesteld met daarin de visie voor de energietransitie die de komende jaren gaat plaatsvinden. In december 2019 hebben wij een studie voor de gemeente afgerond met een analyse van de toekomstige warmtevraag en potentiële duurzame bronnen in de gemeente Utrecht. Er is vooral gekeken naar de technische potentie voor verschillende duurzame warmtebronnen. Uit recente gesprekken met stakeholders is gebleken dat er behoefte is naar een inschatting van de praktisch haalbare potentie van een aantal bronnen, omdat die aanzienlijk lager uit kan vallen. Bij de gemeente leven er nog diverse vragen over het ketenrendement van verschillende energieketens waarmee bruikbare warmte gemaakt kan worden. Daarnaast is er behoefte aan een presentatievorm van de resultaten die aansprekend is voor een breder publiek en de gemeenteraad.

1.2 Doelstelling

Dit rapport beoogt de volgende doelen te behalen:

- Verdiept inzicht in de (praktische) potentie van ondiepe en diepe geothermie en warmte uit oppervlaktewater (TEO) in combinatie met WKO (hele gemeente) en via directe onttrekking (alleen Amsterdam-Rijnkanaal) in de stad Utrecht.
- Een duidelijke toelichting van ketenwerking, rendementen en uitstoot bij verschillende energieketens die nuttige warmte produceren:
    - TEO → 50 °C/70 °C
    - Ondiepe geothermie → 50 °C/70 °C
    - Diepe geothermie tot aan de voordeur (ketenverliezen en temperatuuraflevering)
    - Biogasketen tot warmte
    - Waterstofgasketen tot warmte

2 Methode praktische potentie bepaling geothermie

2.1 Ondergronds en bovengronds ruimtebeslag geothermie

Hieronder worden voor zowel bovengronds (installatie) en ondergronds (doubletafstand/interferentie) uitgangspunten gedefinieerd voor zowel diepe als ondiepe geothermie installaties. De potentie voor ultra diepe geothermie is niet meegenomen in dit onderzoek.

2.1.1. Bovengronds ruimtebestek installatie uitgangspunt:

Voor diepe geothermie 1 ha (100mx100m), zie geraadpleegde bronnen 8Bijlage A.
Voor ondiepe geothermie 0,5 ha (70x70m), aanname op basis van minder materiaal en ruimte benodigd t.o.v. diepe geothermie installatie. Voor ultradiepe geothermie zal de installatie en daarmee het bovengrondse ruimtebestek niet of nauwelijks toenemen t.o.v. diepe geothermie.

2.1.2 Ondergronds ruimtebeslag uitganspunt diepe geothermie (op einddiepte boring):

Dit ondergrondse uitgangspunt is van belang om interferentie tussen injectie- en productieput (doublet) te voorkomen, maar ook interferentie tussen nabijgelegen doubletten te voorkomen. De ondergrondse afstand tussen de productie- en injectieput moet dusdanig worden gekozen dat er gedurende de levensduur/afschrijvingsperiode van het doublet (minimaal 30 en max 50 jaar), er geen doorbraak van het koudefront (injectiefront) plaatsvindt. Het tijdstip waarop het koudefront de productieput bereikt wordt de doorbraaktijd genoemd[5]. Op basis van verschillende studies, zie 8Bijlage B, is er gekozen voor de volgende uitgangspunten voor ondergronds ruimtebeslag:

- Doublet afstand 1200m.
    - (Afstand tussen de uiteinden van de injectieput en de productieput)
- Afstand tussen doubletten 800m.
    - (Radius waarbij interferentie kan optreden tussen verschillende doubletten)
- Dubbele aardwarmtebron met per bron twee schuin lopende putten (kruis)

Op basis van deze uitgangspunten blijft de minimale levensduur van een doublet 30 jaar zonder interferentie-effect, daarna zou temperatuur in de productieput een paar graden kunnen afnemen waardoor je productiecapaciteit licht afneemt. Maar door “te conservatieve” aannames in ruimtebeslag mis je de optimale potentie van de ondergrond en heb je sowieso minder capaciteit beschikbaar door een verminderd aantal praktisch haalbare boorlocaties.

2.1.3 Ondergronds ruimtebeslag ondiepe geothermie uitgangspunt (op einddiepte boring)

Voor ondiepe geothermie is er gekozen voor de volgende uitgangspunten voor ondergronds ruimtebeslag:

- Doublet afstand 1000m
    - (Afstand tussen de uiteinden van de injectieput en de productieput)
- Afstand tussen doubletten (interferentie radius) van 800m.
    - (Radius waarbij interferentie kan optreden tussen verschillende doubletten)
- Enkele aardwarmtebron met per bron één doublet

Hoelang het duurt en of er interferentie optreedt tussen putten hangt voornamelijk af van de dikte en debiet van het reservoir. Deze zijn voor ondiep en diepe geothermie per project verschillend (vandaar dezelfde, maar algemene aannames).

2.2 Bepaling locatie boorlocaties

In de gemeente Utrecht is er voor de gehele gemeente een opsporingsvergunning afgegeven voor geothermie, welke in het beheer is van ENGIE Energy Solutions B.V. Hierdoor zijn er geen duidelijke restricties op het gebied van vergunningen. Ook is er recent een onderzoek geweest naar de ondergrondse potentie van geothermie door PanTerra Geoconsultants B.V. Op basis van dit onderzoek is het haalbaar geothermische vermogen van een doublet ingeschat met als zoekgebied de gehele provincie Utrecht. Op basis van dit onderzoek is ervoor gekozen om alleen de locaties waar er in een gunstig geval $5MW_{th}$ vermogen haalbaar lijkt, op te nemen als potentiële boorlocatie voor diepe geothermie. Bij een lager thermisch vermogen is een businesscase voor een diep geothermie project namelijk niet meer realistisch.

Op basis van de genoemde uitganspunten in paragraaf 2.1 wordt er een praktische potentie bepaald a.d.h.v. het maximaal haalbare aantal boorlocaties in de gemeente Utrecht. Hiervoor zijn niet alleen bovenstaande uitgangspunten de beperkende factor maar ook gebiedsrestricties. Niet alleen de restricties, maar ook mogelijke beperkingen m.b.t. de keuze voor een boorlocatie worden in acht genomen, zie Tabel 1. Wat we verstaan onder deze terminologie wordt hier beschreven:

- Beperking: Hier kan geothermie onder voorwaarden worden ontwikkeld.
- Restrictie: Hier kan geen geothermie worden ontwikkeld.

In twee stappen wordt er een kaart met potentiële boorlocaties voor zowel diepe als ondiepe geothermie opgesteld:

- Stap 1 -> Gebiedsinformatie uit tabel 1 bepaalt potentiële zoekgebieden.
- Stap 2 -> Uitgangspunten in paragraaf 2.1 bepalen het maximaal aantal boorlocaties binnen elk zoekgebied.

Tabel 1. Gebiedsinformatie met restrictie/beperking voor boorlocatie & installatie.

Gebiedsinformatie	Restrictie/Beperking voor locatie geothermie	Bron
Geothermie potentie Provincie Utrecht *	Restrictie	Panterra onderzoek
Boringsvrije zones/ Grondwater bescherming zones	Restrictie	Omgevingsvisie Provincie Utrecht
Bebouwing & Wegdelen	Restrictie	Geodata nationaalgeoregister
Natura 2000, NNN en groene contour	Restrictie	Warmteatlas
Oppervlaktewateren	Restrictie	Geodata nationaalgeoregister
Aardkundige waarden	Beperking	Omgevingsvisie Provincie Utrecht
Natuur & stilte zones	Beperking	Omgevingsvisie Provincie Utrecht
Percelen met particulier eigendom	Beperking	Geodata nationaalgeoregister
Bedrijventerrein	Beperking	Warmteatlas

2.3 Bepaling praktische potentie

De praktische potentie van zowel diepe als ondiepe geothermie in de gemeente Utrecht wordt bepaald a.d.h.v. het maximaal aantal doubletten.

De omrekening van potentie (MW_{th}) naar energie (TJ) per doublet is als volgt:

E [TJ] = potentie [MW_{th}] * 8500 [h] * 3600 [s] / 10^{e6}

Diepe geothermie

Uitgangspunten voor de bepaling:

- Praktische potentie op basis van het maximale aantal doubletten met een potentieel vermogen van meer dan 5 MW_{th}. Dit is de minimale hoeveelheid energie die een geotermiebron op moet brengen om te kunnen exploiteren. Alle zoekgebieden liggen in de zone die volgens de studie van Panterra alleen in de best case een vermogen van meer dan 5 MW_{th} kunnen leveren.
- De 8500 vollasturen (i.p.v. 8760 volledige vollast) is gebaseerd op de aanname dat er periodiek klein onderhoud van de installatie nodig is en dat er incidenten kunnen plaatsvinden waardoor de installatie tijdelijk stilligt.

Ondiepe geothermie

Uitgangspunten voor de bepaling praktische potentie:

- Praktische potentie berekenen uitgaande van 0,5 MW_{th} per doublet.
- Praktische potentie op basis van het maximale aantal doubletten in Utrecht.

3 Methode praktische potentie bepaling TEO

3.1 Inleiding Thermische Energie uit Oppervlakte Water

Oppervlaktewater is voor de gemeente Utrecht een grote potentiële bron van duurzame warmte. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) is het concept waarbij warmte of koude wordt gewonnen voor de verwarming en koeling van woningen en gebouwen. Water wordt onttrokken uit het oppervlaktewater waarna het door een warmtewisselaar stroomt waardoor het wordt afgekoeld. Het afgekoelde water wordt weer geloosd op het oppervlaktewater waarna het weer opwarmt door interactie met de atmosfeer en instraling van de zon tot de evenwichtstemperatuur. Wanneer een waterlichaam stroomt kan dit, afhankelijk van de temperatuur van het instromende water, zorgen voor een hogere of lagere benutbare warmtepotentie. De thermische potentie van oppervlaktewateren is afhankelijk van de oppervlakte, de doorstroming en de (gemiddelde) watertemperatuur. Warmtewinning uit oppervlaktewater wordt vaak gecombineerd met warmte-koudeopslag (WKO) in de ondergrond.

In deze studie is gebruik gemaakt van de WarmingUp TEO potentie kaart[1] voor de bepaling van de technische warmtepotentie per waterlichaam (standaard onttrekkingsregime). In de praktijk blijkt het niet haalbaar om de totale technische potentie te benutten. In deze studie zijn de invloed van de negatieve interferentie tussen de in-outlets van TEO systemen, de beschikbare bovengrondse ruimte voor TEO installaties en de WKO potentie onderzocht, om een beter beeld te krijgen van de (haalbare) praktische potentie. Zie voor een toelichting op de WarmingUp potentiekaart zie 8Bijlage FF.

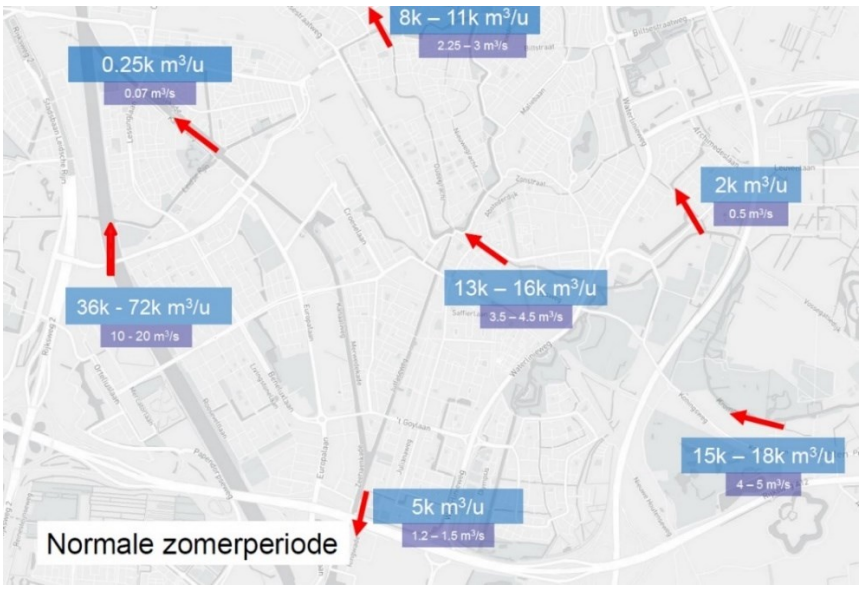
Exacte berekening voor inpassing TEO systemen

De gebruikte methodiek in dit rapport is een generieke gemeentebrede benadering. Wanneer er concrete plannen worden gemaakt voor de inpassing van een of meerdere TEO systemen is een exacte berekening nodig om te zorgen dat er geen negatieve interferentie optreed. In dat geval is een specialistisch 3D model om de koude lozing(en) te modeleren.

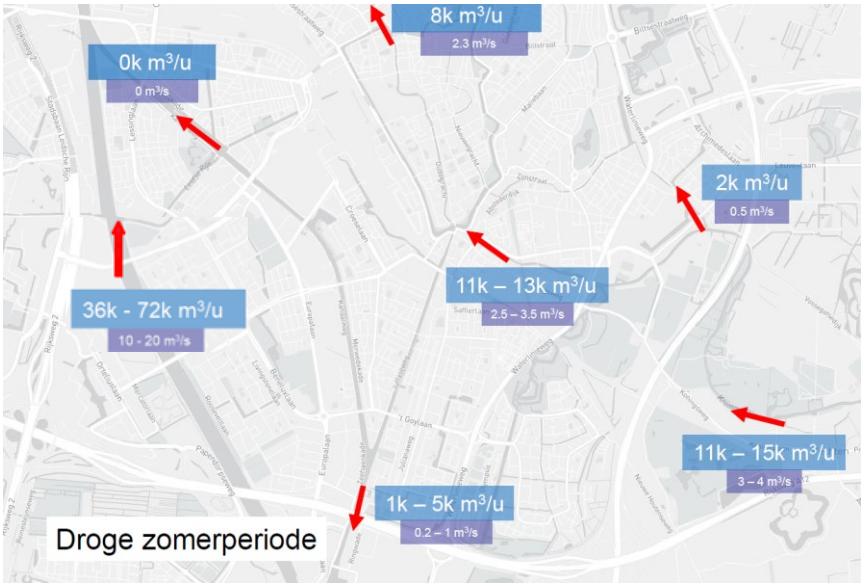
[1] Bron: https://warmingup.geoapps.nl/

3.2 Opdeling watertypen

De oppervlaktewateren in Utrecht zijn onder te verdelen in verschillende watertypen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleine oppervlaktewateren, stromende en stilstaande wateren en kanalen/rivieren/sloten en meren/plassen, zie Tabel 2. Voor elk van de 4 watertypen zijn de belangrijkste parameters in kaart gebracht om een accurate inschatting van de praktische potentie te kunnen berekenen. In Figuur 1 en Figuur 2 zijn de gemiddelde debieten voor een normale en droge zomerperiode door de belangrijkste waterlichamen in Utrecht[2]. Aan de hand van deze data wordt elk waterlichaam ingedeeld worden bij een bepaald watertype.



Figuur 1. Stromingen door Utrecht in een normale zomerperiode.



Figuur 2. Stromingen door Utrecht in een droge zomerperiode.

[2] Bron: HDSR

Tabel 2. Opdeling van verschillende watertypen. Per watertype wordt beschreven wat de belangrijkste overwegingen zijn.

	Stromend	Stilstaand
Grote kanalen/rivieren	Amsterdam-Rijnkanaal - Zeer grote warmtepotentie door zowel oppervlak als stroming - TEO installaties hebben relatief weinig invloed op de watertemperatuur	Merwede kanaal / Vaartsche Rijn / Leidsche Rijn / Uraniumkanaal en Energiehaven - Weinig stroming - Regeneratie door oppervlakte component - Goede menging van water door scheepvaart en ondiepte, wat potentie ten goede komt
Kleine kanalen/rivieren	Vecht en Kromme Rijn - Stromingsdominante warmtepotentie - Weinig regeneratie door gelimiteerde oppervlak - Weinig openbare data beschikbaar	Sloten / Vennetjes / Vijvers - Lage warmtepotentie - Weinig openbare data beschikbaar - Detailstudie nodig voor inpassing TEO systeem - Grote ecologische invloed
Plassen/Vijvers	Haarrijnseplas / Strijkviertelplas / Veldhuizerpark vijver / Nedereindse Plas / Maarsseveensche Plassen* - Grote technische warmtepotentie - Effectieve regeneratie oppervlakte koudelozing afhankelijk van inpassing TEO systemen - Rekening houden met bestemmingsplan (zwemwater)	

*niet in gemeente Utrecht

3.3 Aanpak berekening praktische warmtepotentie

Voor de algemene berekening van de praktische TEO potentie voor de gemeente Utrecht wordt gebruik gemaakt van de WarmingUp potentiekaart. Hierbij is ervan uitgegaan dat TEO wordt gecombineerd met WKO. In paragraaf 3.3.1 wordt de aanpak voor de praktische potentiebepaling beschreven mét WKO.

Voor het Amsterdam-Rijnkanaal is er ook onderzocht wat de potentie is wanneer er directe onttrekking wordt toegepast met een ruimer temperatuur onttrekkingsregime. Dat wordt beschreven in paragraaf 3.3.2.

3.3.1 Methode praktische TEO potentie i.c.m. WKO

TEO-systemen worden vaak gecombineerd met centrale warmtepompen om de temperatuur op te waarderen. De totale warmteproductie van de warmtepomp is hoger dan de onttrokken warmte uit het waterlichaam, omdat er in de warmtepomp ook nog elektriciteit wordt gebruikt. Bij een COP van 3 produceert de warmtepomp 3 delen nuttige warmte uit 1 deel elektriciteit en 2 delen TEO-warmte. De genoemde potenties in deze studie zijn altijd exclusief de elektriciteit die een warmtepomp gebruikt, dus enkel de warmte die onttrokken wordt uit het oppervlaktewater. De totale energie die geleverd wordt door een warmtepomp is, afhankelijk van de COP van de warmtepomp, hoger dan de TEO potentie.

Overzicht aanpak

1. Technische potentie per waterlichaam (WarmingUp potentie)
2. Opdeling waterlichamen in Utrecht in watertypes
3. Correctiefactor negatieve interferentie tussen in- en outlets per watertype (o.b.v. IF, Deltares, STOWA en aannames)
4. Bovengronds ruimtebeslag: Inpassing installaties op de kaart van Utrecht
5. WKO potentie beperking

1. Technische warmtepotentie

Voor de technische potentie wordt gebruik gemaakt van de WarmingUp TEO potentiekaart. In viewer wordt een minimum, gemiddelde en maximum potentie voor elk onttrekkingsregime gegeven, wat afhankelijk is van de gemeten of gemodelleerde debieten van dat waterlichaam. Het minimum van het 'standaard' onttrekkingsregime wordt gebruikt in deze studie (zie voor de aannames daarvan 8Bijlage FF). Hiervoor is gekozen omdat er wordt aangenomen dat de dimensionering van TEO systemen bepaald wordt aan de hand van het 'worst case scenario'. Per waterlichaam wordt het technisch potentieel bepaald. Omdat er voor het Merwedekanaal een detailstudie is uitgevoerd wordt daar gerekend met de technische en praktische potentie uit die studie. Voor alle andere wateren in Utrecht wordt gebruik gemaakt van de WarmingUp kaart voor de technische potentie bepaling.

2. Opdeling waterlichamen in Utrecht in watertypes

Zie paragraaf 3.2.

3. Correctiefactor negatieve interferentie tussen in- en outlets per watertype

Om een vertaling te maken van de technische potentie naar de praktische (haalbare) warmtepotentie wordt in dit rapport gerekend met verschillende correctiefactoren, afhankelijk van het type water. De gemeente heeft een onderzoek voor de Merwedekanaalzone laten uitvoeren waarbij is detail is gekeken

naar de inpassing van verschillende TEO systemen[3]. Voor de Merwedekanaalzone blijkt dat ongeveer de helft van de technische warmtepotentie praktisch winbaar is wanneer er rekening wordt gehouden met de negatieve interferentie tussen TEO systemen. In deze studie is er voortgebouwd op deze conclusie.

Zoals beschreven in de vorige paragraaf (3.2) zijn de oppervlaktewateren van Utrecht opgedeeld in verschillende watertypen. Per watertype wordt in de volgende paragrafen (3.4 t/m 3.7) beschreven hoe de inpassing van in en outlets, en de mogelijke negatieve interferentie daartussen, impact heeft op de praktische potentie. Voor elk watertype wordt een correctiefactor (met een onzekerheidsmarge) gedefinieerd die beschrijft welk deel van de technische warmtepotentie gewonnen kan worden, rekening houdend met de praktische inpassing van in en outlets in het waterlichaam.

4. Bovengrondse ruimtebeslag

Op basis van een ruimtelijke analyse wordt op de kaart aangegeven waar mogelijke TEO installaties kunnen worden gerealiseerd. Per waterlichaam wordt ingeschat of, en zo ja hoeveel, de bovengrondse ruimte een beperking is voor de totaal winbare potentie. Er is gerekend met een standaard TEO + warmtepompinstallatie van 6 MW. Voor deze standaard TEO + warmtepompinstallatie is berekend hoeveel warmte per jaar kan worden onttrokken. Het aantal plaatsbare installaties langs een waterlichaam bepaalt de maximaal winbare potentie aan de hand van de beschikbare bovengrondse ruimte. Wanneer de potentie lager is dan de praktische potentie die berekend is, dan wordt dit de limitatie. Gezien de omvang van het Amsterdam-Rijnkanaal en de mogelijkheid voor grotere TEO systemen is daar gerekend met TEO + Warmtepompinstallaties van 30 MW.

De mogelijke locaties voor TEO + warmtepompinstallaties bij de verschillende wateren in Utrecht zijn gebaseerd op de volgende uitganspunten:

- Het bovengrondse ruimtebeslag en inpassing voor warmtepompinstallatie. Ruimtebeslag benodigd voor warmtepompinstallatie op basis van bron Techniplan, zie 8Bijlage EE:
    - 6MW installatie: 19m x 19m (360 m^2).
    - 30MW installatie: 40m x 45m (1800 m^2)
    - Maximaal 100m van het waterlichaam verwijderd.
- Minimale afstand tussen TEO installaties in het waterlichaam:
    - Grote stilstaande kanalen: 500m (Studie Merwede kanaalzone[4])
    - Grote stromende kanalen: 400m ("worst-case scenario" Techniplan rapport[5])
    - Kleine stromende wateren: 250m
    - Meren/plassen: Afhankelijk van grote en vorm meer

Deze minimale afstand tussen de TEO installaties in het waterlichaam zijn aannames, gebaseerd op de minimale afstand om negatieve interferentie te voorkomen. Voor grote stromende kanalen is de minimale afstand relatief groot, omdat er wordt aangenomen dat langs het Amsterdam-Rijnkanaal grotere TEO + warmtepompinstallaties worden gebruikt van 30 MW (t.o.v. 6 MW voor de andere wateren).

In de analysesoftware GIS zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten handmatig indicatieve locaties geselecteerd langs de in Tabel 2 weergegeven waterlichamen. Ook zijn hier net als voor geothermie de verschillende gebiedsinformatiebronnen mee in achting genomen uit Tabel 1.

[3] Merwedekanaalzone, Inventarisatie ontwikkelingen en potentieelstudie aquathermie – IF Technology 2021
[4] Merwedekanaalzone, Inventarisatie ontwikkelingen en potentieelstudie aquathermie – IF Technology 2021
[5] Bron: Haalbaarheid grootschalige aquathermie provincie Utrecht fase 2– Techniplan Adviseurs bv

5. **WKO potentie beperking**

In dit onderdeel van de studie wordt aangenomen dat TEO-systemen worden gecombineerd met WKO opslag.[6] Warmte uit de zomer wordt daarbij in de bodem opgeslagen voor gebruik in de winter. Er wordt daarom berekend of de WKO opslagcapaciteit rondom de wateren van Utrecht voldoende is zodat de volledige warmtepotentie kan worden benut. Wanneer de WKO opslagcapaciteit lager is dan de warmtepotentie van het oppervlakte water dan is dit de beperkende factor. In de zomerperiode kun je soms ook direct warmte leveren aan het warmtenet. Er wordt daarom aangenomen dat er ook 15% directe uitkoppeling plaats vindt. Dat wil zeggen; de watertemperatuur is in dat geval hoog genoeg (zomerperiode) om warmte uit te onttrekken en er is op datzelfde moment warmtevraag die direct kan worden geleverd (bijvoorbeeld tapwater vraag in de zomer).

De totale WKO-opslagpotentie is per waterlichaam bepaald. De mogelijke afstand van een WKO installatie tot het waterlichaam is door financiële en technische redenen beperkt. Aangezien alleen de WKO potentie per buurt bekend is, wordt er een inschatting gemaakt welk deel van de potentie voor het waterlichaam in kwestie gebruikt kan worden (aan de hand van de oppervlakte in de buurt van het waterlichaam). De aanname is dat de WKO installatie niet verder dan 400m van het waterlichaam wordt gerealiseerd i.v.m. aanleggen infrastructuur en hoge installatiekosten.

De gemeente Utrecht onderzoekt de capaciteit voor Open Bodem Energie Systemen (OBES) (GJ/jaar) aangeleverd per CBS-buurt. De conceptresultaten van dit onderzoeken zijn met ons gedeeld en hebben we verwerkt in deze analyse. Deze resultaten zijn dus nog onderhevig aan mogelijke veranderingen. De gemeente is hiervan op de hoogte.

De WKO potentie van het waterlichaam is vervolgens bepaald per buurt op basis van deze inschatting:

*Het percentage van de capaciteit in de ondergrond voor OBES binnen een bepaalde buurt kan worden benut door het waterlichaam (%) * OBES capaciteit cbs-buurt [GJ/jaar]*

Het percentage van de OBES capaciteit wat kan worden benut in de ondergrond is dus genomen op basis van het oppervlakte dat binnen 400m aan het waterlichaam grenst. De totale WKO opslagpotentie per waterlichaam is vervolgens bepaald door de inschatting voor alle aangrenzende buurten aan het waterlichaam bij elkaar op te tellen. Het percentage hoeveel van de ondergrondse OBES capaciteit kan worden benut per buurt is gebaseerd op een visuele inschatting in GIS.

3.3.2 Methode praktische TEO potentie op basis van directe onttrekking

Hieronder volgt de toelichting op de methode voor directe onttrekking. Dit hebben we alleen toegepast op het Amsterdam-Rijnkanaal.

1. **De uitgangspunten voor de potentieberekening is op hoofdlijnen als volgt:**

Warmte wordt onttrokken met een gemiddelde ΔT van 10°C, en nooit verder dan 3°C uitgekoeld. In de grafieken van de jaarbelastingduurkromme in Figuur 4, is te zien dat bij een watertemperatuur van 7°C of hoger het mogelijk is om de warmtepompinstallatie de volledig basislast te laten voorzien (7/3°C, ΔT 4°C). Bij een watertemperatuur van 5°C nog op 50% vermogen van de basislast (5/3°C, ΔT 2°C). Bij

[6] De SDE++ subsidie is ook enkel beschikbaar voor systemen met een WKO warmteopslag.

watertemperaturen lager dan 5°C zal de warmtelevering van de warmtepomp op het oppervlaktewater worden gestopt. Deze onttrekkingstemperaturen zijn gebaseerd op de ontwerpstrategie voor het deelsysteem Nieuwegein uit het onderzoek van Techniplan (2021) [7]. Voor de warmtevoorziening van de warmtepompinstallatie is aangenomen dat deze in 35% van de pieklast voorziet gedurende het jaar.

Na onttrekking wordt de warmte direct opgewaardeerd door een centrale warmtepomp. Invoeden op het hoofdtransportnet (primair net) is niet haalbaar vanwege de benodigde hoge temperaturen daarvoor. Daarom hebben we gekeken naar welke deelsystemen voldoende dichtbij het Amsterdam-Rijnkanaal liggen om direct aan een 'TEO + warmtepomp systeem' gekoppeld te worden (dus **na** het Warmte Overdracht Station, WOS).

Er is door ons een inschatting gemaakt van het vermogen geleverd door een WOS per verzorgingsgebied, zie. Tabel 3. Deze inschatting is gebaseerd op de aanname dat in de huidige situatie 60% van de woningen binnen het gebied is aangesloten op het warmtenet en in het groei scenario richting de toekomst 80% is aangesloten. Naar verwachting zal het warmtenet verdichten richting de toekomst waarbij er meer woningen worden aangesloten. De verzorgingsgebieden van de WOS rondom het Amsterdam rijnkanaal zijn weergegeven in Figuur 3.

Er wordt uitgerekend hoeveel warmte (energie) er onttrokken kan worden uit het oppervlaktewater, niet hoeveel energie er in totaal wordt geleverd door de warmtepomp. De elektriciteit die de warmtepomp verbruikt komt nog bij de geleverde energie aan het warmtenet. Dit is afhankelijk van de COP van de warmtepomp. Met de aangenomen COP van 2,7 in deze studie is de geleverde energie van de warmtepomp 59% hoger dan onttrokken warmte uit het oppervlaktewater.

[7] Bron: Haalbaarheid grootschalige aquathermie provincie Utrecht fase 2– Techniplan Adviseurs bv

Tabel 3. Inschatting warmtevraag en benodigd vermogen piekvermogen per WOS verzorgingsgebied.

			Huidige levering warmtenet (60% aangesloten)	Groeiscenario levering warmtenet (80% aangesloten)
Verzorgingsgebied	**Totale Warmtevraag (TJ)**	**Totaal Piekvermogen (MW)**	**Piekvermogen (MW)**	**Piekvermogen (MW)**
1	450	84	50	67
2	708	132	79	106
6	386	67	40	54
7	85	18	11	15
Totaal	**1629**	**301**	**181**	**241**

Aandachtspunt is wel dat voor verzorgingsgebied 2 een nieuwe WOS langs het kanaal zal moeten worden geplaatst om op het secundaire net in te voeren met warmte uit het Amsterdam-Rijnkanaal. WOS nummer 2 ligt namelijk ten oosten van de wijk Kanaleneiland, zie Figuur 3.

2. Temperatuur invloed TEO installatie op oppervlaktewater Amsterdam Rijnkanaal

Op basis van de benodigde thermische vermogens ten behoeve van de verschillende verzorgingsgebieden is er gekeken naar de invloed op de oppervlaktewater temperatuur door de koude lozing van een TEO installatie. De berekeningen zijn gedaan volgens de methodiek beschreven in 8Bijlage D. Er is gekeken naar de volgende parameters, zie Tabel 4.

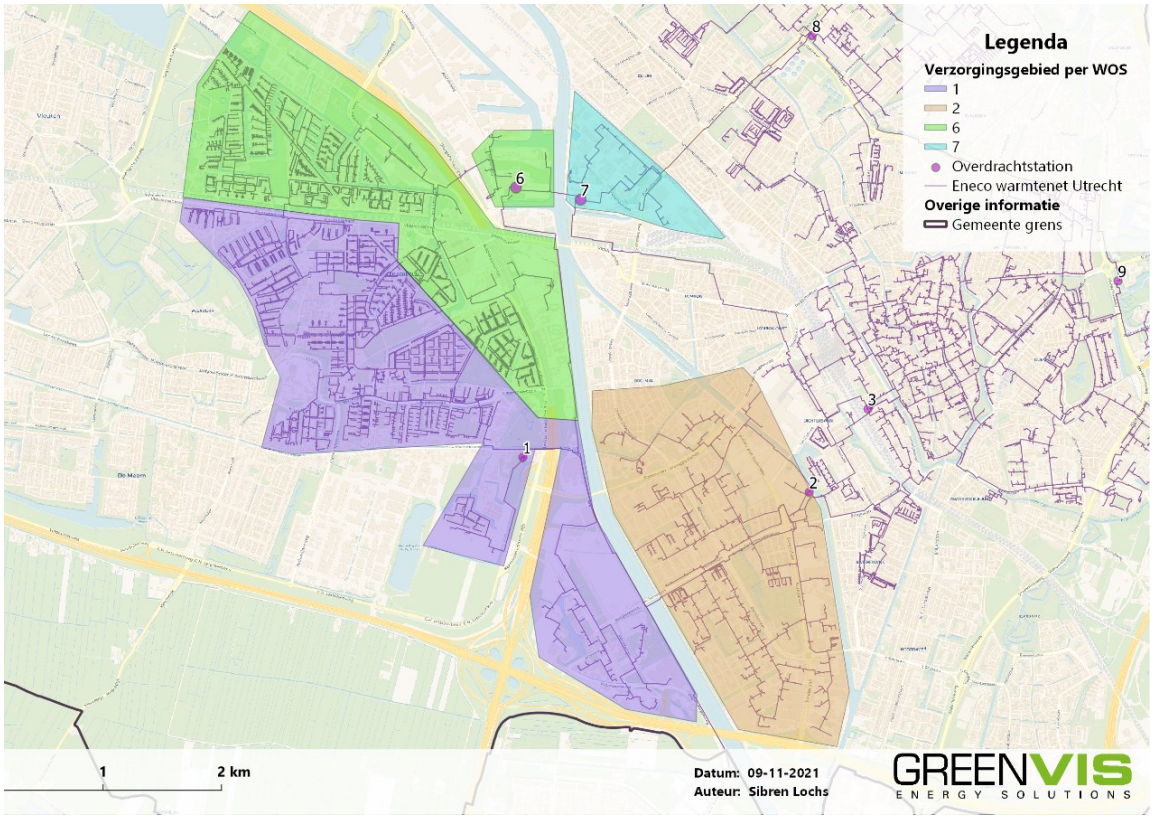
Tabel 4. Temperatuur invloed per Warmtepompinstallatie van beoogde verzorgingsgebieden.

	Verzorgings-gebied 1 (23MW WP)	**Verzorgings-gebied 2 (37MW WP)**	**Verzorgings-gebied 6 (19MW WP)**	**Verzorgings-gebied 7 (5MW WP)**	**Totaal TEO installaties (84MW WP)**
Afstand tot volledige vermenging (km)	0,48	1,25	0,33	0,02	-
Afstand tot evenwichtstemperatuur[8](km)	5,5	8,9	4,6	1,2	20,3
Temperatuurdaling kanaal na volledige vermenging (°C)	0,35	0,56	0,29	0,08	-

De 1e parameter beschrijft de afstand waarnaar de koudelozing volledig vermengd is met het kanaalwater. De afstand tot de evenwichtstemperatuur beschrijft de afstand na de koudelozing waarnaar het

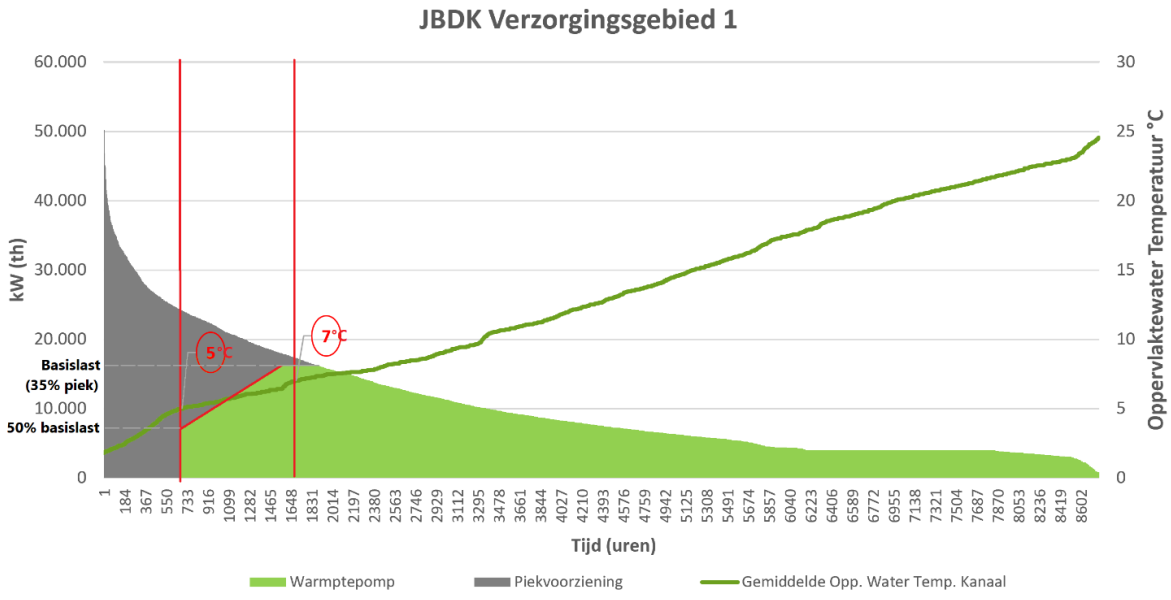
[8] Deze afstand is waarschijnlijk een overschatting. Zie voor een toelichting en een vergelijking met een andere rekenmethodiek 8Bijlage D.

kanaalwater weer volledig is opgewarmd (mits er geen andere koudelozingen plaats vinden) tot de evenwichtstemperatuur[8].



Figuur 3. Verzorgingsgebieden WOS locaties Eneco warmtenet Utrecht

Figuur 4. Inschatting jaarbelastingduurkrome verzorgingsgebied WOS 1 warmtenet Eneco. Weergegeven zijn de vollast



uren op basis van directe onttrekking TEO inclusief warmtepomp (groen), en de rest op basis van een piekvoorziening (grijs). Daarnaast is de gemiddelde oppervlaktewatertemperatuur ARK weergegeven. Hierin staat de minimale onttrekkingstemperatuur bij 5°C waarbij nog 50% van de basislast kan worden onttrokken en 7°C waarbij volledige basislast kan worden onttrokken.

3.4 Grote stilstaande kanalen (Merwedekanaal, Vaartsche Rijn, Leidsche Rijn)

Voor de Merwedekanaalzone is een studie uitgevoerd waarbij met een collectief WKO-net de geplande nieuwbouw van warmte en koude voorziet en waarbij TEO wordt ingezet voor de regeneratiebehoefte. Hierbij is ook een gedetailleerde berekening gedaan voor de inpassing van verschillende TEO installaties, rekening houdend met negatieve interferentie.

Het Merwede kanaal kenmerkt zich door een relatief laag gemiddeld zomerdebiet (250m3/h) ten opzichte van het totale oppervlak. De winbare warmtepotentie wordt dus voornamelijk bepaald door de oppervlakte van het kanaal. Het kanaal is daarnaast relatief ondiep (3-4 meter) en er vindt scheepsvaart plaats waardoor er is aangenomen dat er geen verticale temperatuurgradiënt aanwezig is. Met de huidige kennis lijken de Vaartsche Rijn en Leidsche Rijn dezelfde eigenschappen te hebben, waardoor dezelfde rekenmethodes gebruikt kunnen worden.

De analyse van de beschikbare bovengrondse ruimte voor TEO + warmtepompinstallaties is voor het Merwede kanaal in mindere mate van belang, gezien de significante nieuwbouwplannen in die omgeving. Eventuele TEO + warmtepompinstallaties kunnen worden meegenomen in het ontwerp en kunnen zowel boven als ondergronds worden ingepast. Voor de Leidsche en Vaartsche Rijn zal er worden gekeken of het bovengrondse ruimtegebruik een belemmering is voor de totaal winbare potentie.

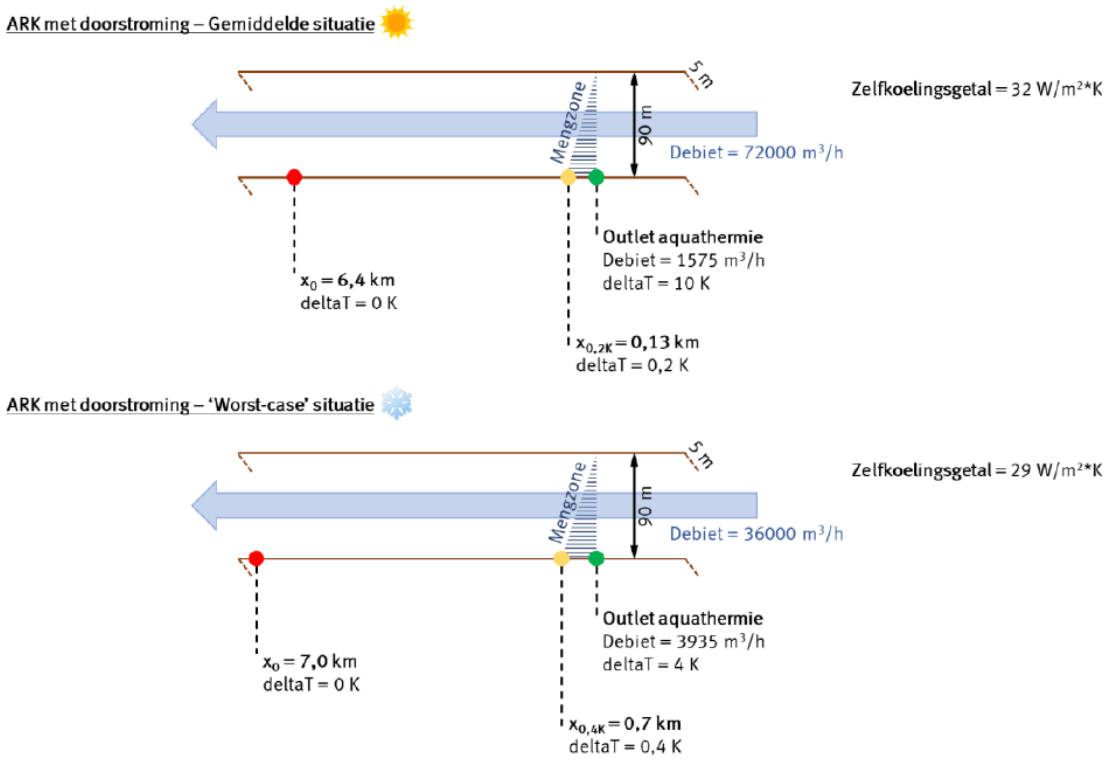
Correctiefactor negatieve interferentie tussen in en outlets TEO installaties

Voor grote stilstaande kanalen is het debiet van het kanaal laag t.o.v. het lozingsdebiet van de TEO installatie. Dat betekent dat het lozingswater volledig moet opwarmen voordat het opnieuw kan worden gebruikt voor een TEO installatie. Wanneer dit niet gebeurt zal dit zorgen voor negatieve interferentie waardoor het oppervlaktewater steeds verder afkoelt. Om zoveel mogelijk van de potentie van het oppervlaktewater te benutten is een optimale inpassing van TEO installaties noodzakelijk wat in de praktijk niet altijd mogelijk zal zijn. De studie die de gemeente Utrecht heeft laten uitvoeren voor de Merwedekanaal zone laat zien dat ongeveer de helft van de technische warmtepotentie kan worden gewonnen (correctiefactor = 0.5) wanneer er rekening wordt gehouden met negatieve interferentie tussen de TEO systemen[9]. De Merwedekanaalzone kenmerkt zich doordat er grootschalige nieuwbouw is gepland waarbij in het ontwerp rekening kan worden gehouden met de inpassing van TEO systemen. Voor bestaande bouw (bijvoorbeeld rond de Vaartsche Rijn) wordt ingeschat dat de inpassing van TEO systemen lastiger is door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden. De correctiefactor (en onzekerheid) voor de inpassing van in en outlets van TEO systemen in grote stilstaande kanalen wordt daarom ingeschat op 0,45±33%. Ook voor het Merwedekanaal wordt deze correctiefactor gehanteerd.

[9] Merwedekanaalzone, Inventarisatie ontwikkelingen en potentieelstudie aquathermie – IF Technology 2021

3.5 Grote stromende kanalen (Amsterdam-Rijnkanaal)

Het Amsterdam-Rijnkanaal verschilt van de andere wateren in Utrecht omdat er een relatief hoog debiet doorheen stroomt, het een breed kanaal is en het een druk bevaren waterweg door binnenvaartschepen is. Deze warmtepotentie van het kanaal is groot en bied kansen voor zowel lokale TEO systemen als eventuele inkoppeling op het stadswarmtenet van Utrecht. Eerdere studies (Techniplan fase 1 en 2) hebben laten zien dat een groot TEO-WKO systeem (30MW) een relatief kleine impact heeft op de temperatuur van het kanaal over een relatief korte afstand Figuur 5. Zie D voor de berekening van de impact van een groot TEO-WKO systeem op het Amsterdam-Rijnkanaal uit de rapportage van Techniplan.



Figuur 5. Voorbeeld van een warmtebalans voor een scenario met een 30 MW TEO-WKO installatie bij het Amsterdam-Rijnkanaal voor de zomer en winter situatie. Na 0,13 km (gemiddeld) en 0,7 km (worst-case) treedt volledige mening op en is de deltaT 0,2K en 0,4K respectievelijk. Na 6,4 km (gemiddeld) en 7,0 km (worst-case) is de temperatuur volledig hersteld naar de evenwichtstemperatuur. (Techniplan adviseurs bv, 2021).

Correctiefactor negatieve interferentie tussen in en outlets TEO installaties

Voor grote stromende kanalen is het debiet van het kanaal hoog t.o.v. het lozingsdebiet van een TEO installatie. Dat betekent dat de koudelozing snel volledig is vermengd met het kanaalwater. Voor een TEO+WKO installatie met een vermogen van 30MW ligt is de afstand waarbij de koudelozing volledig vermengd is tussen de 130m (normaal scenario) en 700m (worst-case scenario)[10]. Gezien de totale lengte van 10km van het Amsterdam-Rijnkanaal in Utrecht wordt er ingeschat dat er weinig potentie verloren gaat door de praktische inpassing van TEO systemen. De correctiefactor voor de inpassing van in en outlets van TEO systemen wordt daarom ingeschat op 0,9±11%.

[10] Bron: Haalbaarheid grootschalige aquathermie provincie Utrecht fase 2– Techniplan Adviseurs bv

3.6 Kleine rivieren/stromende wateren

De Vecht, de Kromme Rijn en de Singel worden gekenmerkt door een relatief hoog debiet t.o.v. het totale oppervlak. De warmtepotentie is daarom stromingsdominant en wordt voor het merendeel bepaald door het instromende water aan de zuidzijde van Utrecht door de Kromme Rijn. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het instromende water (Kromme Rijn) de normale evenwichtstemperatuur moet hebben[11]. Wanneer het instromende water kouder is, doordat er stroomopwaarts al warmte uit het water is gewonnen, heeft dat een negatieve invloed op de totaal winbare potentie. Aangezien de oppervlakte van deze waterlichamen relatief klein is t.o.v. het debiet, warmt het water slechts langzaam weer op richting de evenwichtstemperatuur in de gemeente Utrecht. Wanneer de volledig winbare potentie wordt gewonnen, zal dat nog over een bepaalde afstand stroomafwaarts invloed hebben op de temperatuur van het oppervlaktewater.

Doordat deze wateren stromingsdominant zijn, zal de watertemperatuur steeds lager worden na een koudelozing. Bij het ontwerp van TEO systemen dient rekening te worden gehouden aangezien dit invloed heeft op het aantal uur dat de individuele systemen kunnen worden ingezet (vollasturen). Het eerste TEO systeem (stroomopwaarts) kan de meeste warmte onttrekken. Als dit ook maximaal gebeurt, hebben volgende TEO systemen (stroomafwaarts) steeds wat minder potentie.

Correctiefactor negatieve interferentie tussen in en outlets TEO installaties

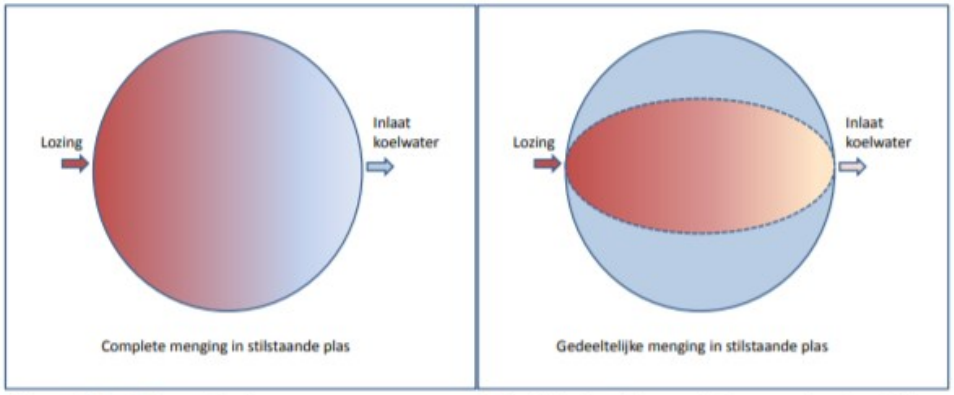
Voor kleine rivieren/stromende wateren is het debiet van het waterlichaam relatief hoog (zie Figuur 1 en Figuur 2) t.o.v. het lozingsdebiet van een TEO installatie waardoor de koudelozing relatief snel volledig is vermengd met het rivierwater. Net als bij de grote stromende wateren zal er daarom weinig negatieve interferentie plaats vinden tussen de TEO systemen. Deze waterlichamen hebben een hoger ecologisch risico waardoor de maximaal toegelaten impact van de koudelozing kleiner is[12]. Als laatste is er minder betrouwbare data over deze wateren waardoor de technische potentie van de WarmingUp potentie meer onzeker is. Voor delen van deze wateren lijkt de potentie (te) hoog. Rekening houdend met deze fenomenen wordt de correctiefactor voor de inpassing van in en outlets van TEO systemen ingeschat op 0,75±20%.

[11] De evenwichtstemperatuur is de temperatuur van het oppervlakte water wanneer er geen warmte of koudelozingen hebben plaats gevonden.

[12] Bron: STOWA – Kader voor vergunningverlening koudelozingen 1.0

3.7 Plassen/Meren

Voor stilstaande wateren zonder mening (plassen en meren) is het belangrijk om rekening te houden met de mengzone van de koudelozing. Het effectieve oppervlak van het waterlichaam waarover de koudelozing zich verspreid is in de realiteit kleiner dan het totale oppervlak, zie Figuur 6. Afhankelijk van de inpassing van de in en outlets van 1 of meerdere TEO installaties is de warmtepotentie van een stilstaande plas of meer lager dan wanneer het gehele oppervlak gebruikt zou worden.



Figuur 3.5 Schematische weergave van complete (links) en incomplete menging (rechts) van warmtelozing over stilstaande plas.

Figuur 6. Schematische weergave van complete (links) en incomplete meningen (rechts) van warmtelozing over een stilstaande plas (bron: Merwedekanaalzone, Inventarisatie ontwikkelingen en potentieelstudie aquathermie – IF Technology 2021)

Bij de berekeningen van de WarmingUp potentiekaart is geen rekening gehouden met dit fenomeen waardoor de potentie van plassen en meren wordt overschat.

Daarnaast zakt het koude water van een koude lozing naar de bodem waardoor de warmte uitwisseling met de atmosfeer sterk wordt geremd. Voor de potentie van plassen/meren/vijvers wordt daarom ook een correctiefactor voor de geremde warmte uitwisseling met de atmosfeer gehanteerd.

$$W = A_{eff} \cdot k \cdot f \cdot \Delta T_{eff}$$

Waarin:

W	warmtevracht in W;
A_{eff}	effectieve oppervlakte van het watersysteem waarover lozing zich verspreidt en waarover uitwisseling met de atmosfeer plaatsvindt in m^2.
k	warmteuitwisselingscoëfficiënt (zelfkoelingsgetal) in $W/m^2/°C$;
f	factor voor de omrekening van ΔT naar ΔT_{eff};
ΔT	temperatuurverschil tussen ingenomen en geloosd water in °C;
ΔT_{eff}	effectief temperatuurverschil tussen belast water en water in evenwicht met de atmosfeer in °C.

Figuur 7. Beschrijving van de Warmteonttrekkingscapaciteit (Warmtevracht) van een stilstaand waterlichaam.

Correctiefactor negatieve interferentie en geremde warmte uitwisseling

Voor plassen/meren en vijvers wordt zowel rekening gehouden met de inpassing van in en outlets van TEO installaties als de geremde warmte uitwisseling van de koudelozing met de atmosfeer. De correctiefactor voor de inpassing van in en outlets van TEO systemen wordt ingeschat op 0,65±23%. De correctiefactor voor de geremde warmte uitwisseling met de atmosfeer wordt ingeschat op 0,5±20%. De correctiefactor voor deze 2 factoren tezamen is 0,34±41%.

3.8 Overzicht correctiefactoren verschillende watertypen

Per watertype is er een correctiefactor vastgesteld om te corrigeren voor de inpassing van TEO systemen en de negatieve interferentie die daardoor zal optreden. In Tabel 55 is een overzicht van de gehanteerde correctiefactoren te vinden.

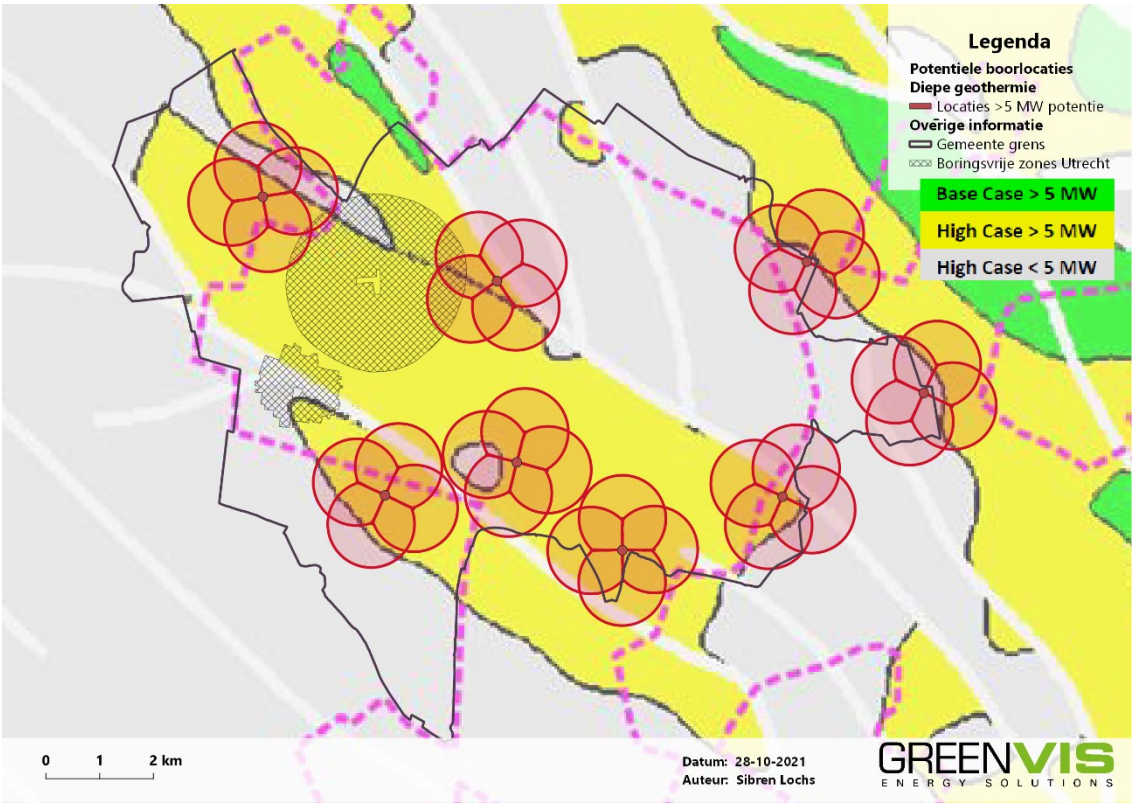
Tabel 5. Gehanteerde correctiefactoren voor negatieve interferentie tussen in-outlets van TEO systemen in de verschillende watertypen.

Watertype	**Correctiefactor**
Grote stilstaande kanalen	0,45 ±33%
Grote stromende kanalen	0,9 ±11%
Kleine rivieren/stromende wateren	0,75 ±20%
Plassen/meren	0,34 ±41%

4 Resultaten geothermie en TEO

4.1 Locatiekaart potentiële boorlocaties voor geothermie

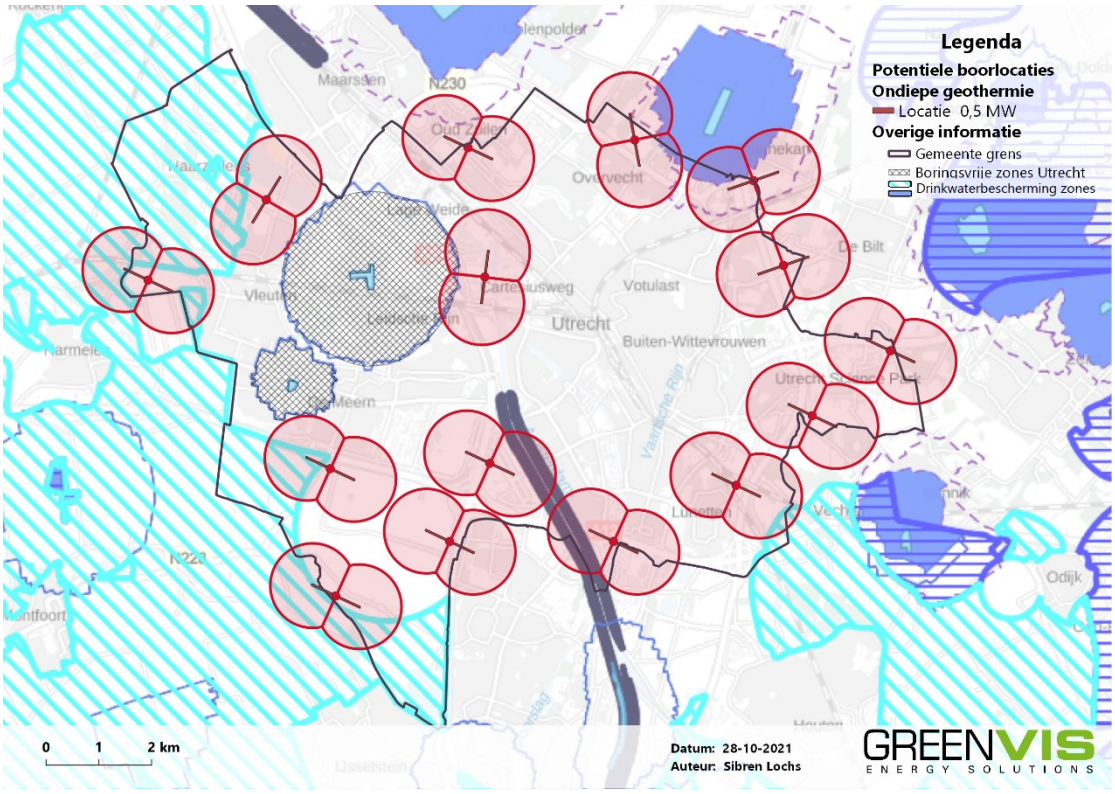
Figuur 8 is de kaart met indicatieve boorlocaties voor diepe geothermie. Hierin staan indicatieve locaties waar in het beste geval (high case) een vermogen van meer dan 5MW$_{th}$ per bron gerealiseerd kan worden ontwikkeld (bron onderzoek Panterra[13]). In 8Bijlage C zijn dezelfde boorlocaties aangegeven, inclusief de drinkwaterbeschermingzones, welke een restrictie vormen voor een potentiële boorlocatie. De overige restricties uit Tabel 1 zijn ook meegenomen bij het positioneren van de indicatieve boorlocaties.



Figuur 8. Indicatieve boorlocaties voor diepe geothermie in gemeente Utrecht. Op basis van onder andere ondergrondse potentie diepe geothermie op basis van onderzoek Panterra[6].

In Figuur 9 staan de indicatieve boorlocaties voor ondiepe geothermie weergegeven. Bij het vormen van zowel Figuur 8 & Figuur 9 zijn de restricties, beperkingen en bevorderlijke gebiedsinformatie in acht genomen zoals gepresenteerd in Tabel 1.

[13] Bron: Geothermie potentie provincie Utrecht – Onderzoek Panterra *



Figuur 9. Locatiekaart potentiële boorlocaties voor ondiepe geothermie installaties in gemeente Utrecht. Inclusief de drinkwaterbeschermingzones binnen de gemeente Utrecht.

4.2 Praktische potentie Geothermie

In Tabel 6 staan de resultaten van de praktische potentie berekening van zowel diepe als ondiepe geothermie beschreven. Zoals eerder beschreven in sectie 2.3 van de methodiek wordt er voor diepe geothermie alleen gekeken naar bron locaties waar 5MW$_{th}$ vermogen haalbaar lijkt op basis van de meest recente ondergrond gegevens uit het Panterra onderzoek.

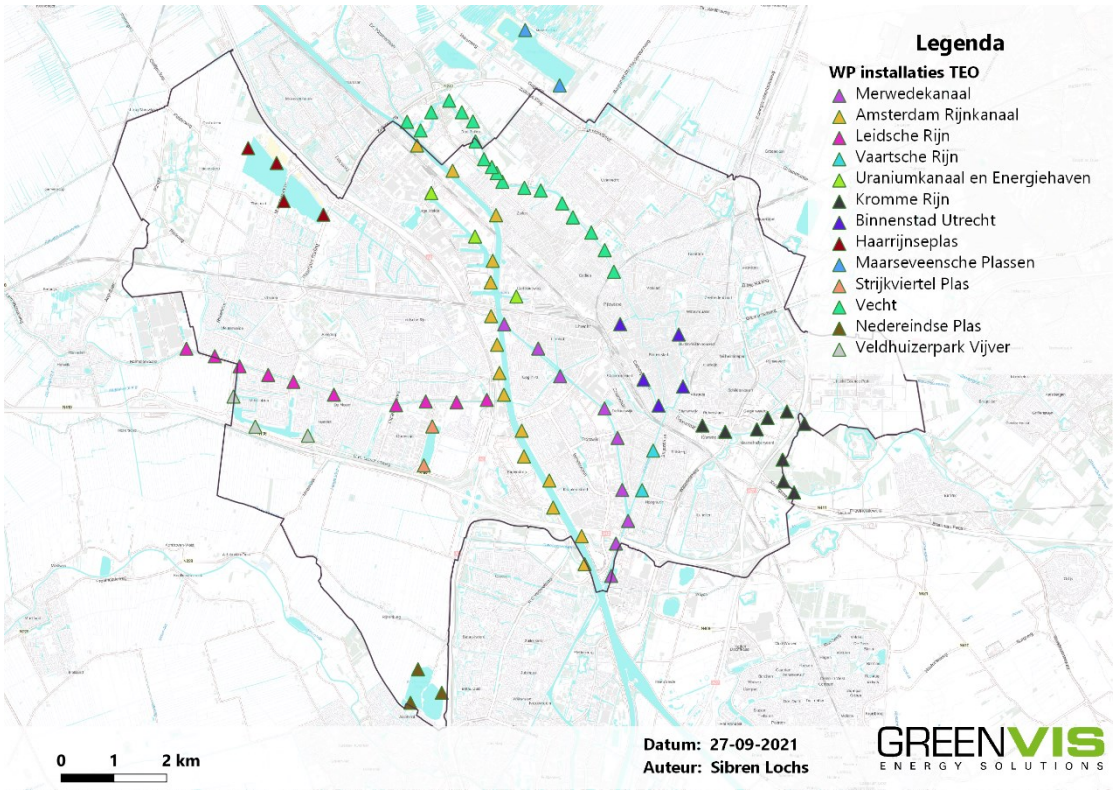
Tabel 6. Resultaten praktische potentie diepe en ondiepe geothermie

Potentie diepe geothermie		
Aantal dubbele doubletten	Potentie (MWth)	Potentie (TJ)
8	80	2448

Potentie ondiepe geothermie		
Aantal doubletten	Potentie (MWth)	Potentie (TJ)
15	7,5	230

4.3 Locatiekaart potentiële locatie WP-installaties TEO

In Figuur 10 is de locatiekaart met mogelijke (indicatieve) locaties voor WP-installaties t.b.v. TEO weergegeven. Deze locatiekaart is gevormd op basis van aannames gepresenteerd in sectie 3. Op basis van deze kaart kon zoals weergegeven in de 3e kolom van Tabel 7, de praktische potentie TEO (TJ/Jaar) met de correctiefactor/restrictie van bovengrondse ruimte beperking worden bepaald.



Figuur 10. Locatiekaart mogelijke (indicatieve) locaties WP-installaties TEO.

4.4 Praktische potentie TEO

In tabel 7 staan de resultaten van de praktische potentie berekening van TEO omschreven, in de tabel zijn de volgende 4 kolommen opgenomen:

1. Technische potentie uit WarmingUp TEO potentie kaart
2. Praktische potentie met correctiefactor voor inpassing in- en outlets
3. Praktische potentie met beperking bovengrondse ruimte
4. Praktische potentie met beperking WKO opslag.

Kolom 4 geeft eigenlijk de werkelijke praktische potentie van TEO weer in de gemeente Utrecht op basis van deze voornaamste waterlichamen binnen de gemeente. Hiermee is er een totale praktische potentie van **806 TJ/Jaar** haalbaar binnen de gemeente.

Tabel 7. Resultaten van technische potentie TEO tot aan werkelijk praktische potentie TEO i.c.m. WKO opslag

Grote kanalen (stilstaand)	Technische potentie (TJ/jaar)	Praktische potentie met correctiefactor in-outlets (TJ/jaar)	Potentie met bovengrondse ruimte beperking (TJ/jaar)	Potentie met WKO opslag beperking (TJ/jaar)
Merwede kanaal	223	100 ±33%	100	81
Vaartsche Rijn	99	45 ±33%	45	31
Leidsche Rijn	202	91 ±33%	91	82
Uraniumkanaal en Energiehaven	514	231 ±33%	108	56
Grote kanalen stromend				
Amsterdam-Rijnkanaal (WKO)	2241	2017 ±11%	1994	179
Kleine stromende wateren				
Kromme Rijn	481	360 ±20%	343	27
Utrecht Centrum	444	333 ±20%	180	19
Vecht	467	350 ±20%	350	54
Plassen/vijvers/meren				
Haarrijnseplas	834	284 ±41%	144	31
Strijkviertelplas	112	38 ±41%	38	38
Veldhuizerpark vijver	132	45 ±41%	45	45
Nedereindse Plas	387	132 ±41%	93	93
Maarsseveensche Plassen	548	186 ±41%	72	72
Totaal	**6684**	**4212**	**3603**	**806**

4.4.1 Resultaten directe onttrekking TEO Amsterdam Rijnkanaal

Op basis van de potentiële groei van het warmtenet van Eneco verwachten we dat de TEO potentie voor directe onttrekking in de toekomst **776 TJ/jaar** zal zijn. De resulterende TEO potentie per verzorgingsgebied wordt gepresenteerd in Tabel 8. De genoemde potentie is de hoeveelheid warmte die uit het oppervlaktewater wordt onttrokken. De elektriciteit die de warmtepomp verbruikt komt nog bij de geleverde energie aan het warmtenet. Dit is afhankelijk van de COP van de warmtepomp.

Tabel 8. Resultaten van benodigd vermogen WP installatie en totale potentie per verzorgingsgebied.

Verzorgingsgebied	Totaal basislast vermogen WP installatie huidig scenario (MW)	Totaal basislast vermogen WP installatie groei scenario (MW)	Totale TEO potentie[14] Huidig scenario (TJ)	Totale TEO potentie groei scenario (TJ)
1	18	23	162	216
2	28	37	256	341
6	14	19	129	173
7	4	5	35	47
Totaal	**63**	**84**	**582**	**776**

[14] Ex elektra WP

4.5 Vernieuwd bronnenoverzicht

In Figuur 11 zijn de duurzame warmtebronnen voor de gemeente Utrecht samengevat, de toekomstige warmtevraag van 7600 TJ op jaarbasis is gebaseerd op het jaar 2040. Dit is geen compleet bronnenoverzicht, de nadruk ligt vooral op de bronnen die zijn meegenomen in deze studie.

Geschatte warmtevraag Utrecht in 2040: **7600 TJ**

Categorie	Bron	Warmtepotentie (in TJ)	Praktische potentie (TJ)	Zekerheid	Temperatuur warmtebron	Minimale Schaalgrootte WEQ	CO2 besparing bij inzet op 70 °C (% t.o.v. aardgas referentie)	Indicator elektriciteitsverbruik (kWh/GJ)	Bovengronds ruimtebeslag tijdens productie
Restwarmte	Douwe Egberts restwarmte	<50 TJ	-		40-70 °C		87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf; mogelijk Warmtepomp nodig
	Nedal Restwarmte	<50 TJ	-		30-60 °C		87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf; mogelijk warmtepomp nodig
	Asfaltcentrale Lage Weide	110-620 TJ	-		HT		87%	35	Wellicht grotendeels binnen fabriek zelf
	Andere industriële restwarmte	0-140 TJ	-		Onbekend		87%	35	Klein; Mogelijk seizoensopslag & warmtepomp nodig
	Koelwarmte	0-560 TJ	-		30-45 °C		77%	88	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht
	Datacenters	30-120 TJ	-		20-35 °C		77%	88	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht
Zonthermie	Zon op veld	3043 TJ	-		30 - 100 °C		99%	6	Zonnecollectoren in het veld
Aquathermie	TEO + WKO	6.700-9.200 TJ	810 TJ		5 - 25 °C		78%	103	Warmtepomp en seizoensopslag nodig
	TEO directe ontrekking	6.700-9.200 TJ	776 TJ		5 - 25 °C		78%	103	Warmtepomp nodig
	TEA	440-570 TJ	-		18 - 25 °C		77%	110	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht
	TED	250-1000 TJ	-		10 °C		76%	113	Warmtepomp nodig; seizoensopslag wellicht
Geothermie	Ondiepe 500 - 1500 m-mv*	5.000-14.000 TJ	230 TJ		15 - 50 °C		80%	93	Boorsite ca 30x30m; mogelijk warmtepomp en seizoensopslag nodig
	Diep 1500 - 4000 m-mv*	1.800 - 7.200 TJ	2448 TJ		50 - 140 °C		99%	6	Tijdens boring grote site, tijdens exploitatie klein
	Ultradiep > 4000 m-mv*	1.300-5.500 TJ	Onbekend		> 140 °C		99%	6	Tijdens boring grote site, tijdens exploitatie klein
Biomassa	Biomassa	1.600 TJ	-		90-110 °C		99%	3	Grote installatie met gebouw; verkeer aanvoer brandstof

Goede zekerheid
Matige zekerheid
Slechte zekerheid

Individuele of klein collectieve toepasing mogelijk
Kleine warmtenet mogelijk vanaf ongeveer 200 WEQ's
Groot warmtenet nodig, minimaal groter dan 1500 WEQ's

Figuur 11. Bronnenoverzicht voor de gemeente Utrecht. De geschatte warmtevraag in 2040 is gebaseerd op een onderzoek van Greenvis[15] uit 2019.

[15] Greenvis 2019 - Hernieuwbare warmtebronnen in de gemeente Utrecht

5 Beschrijving verschillende energieketens

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving gegeven van verschillende manieren om gebouwen te verwarmen. Deze informatie is relevant om een integrale maatschappelijke afweging te maken tussen verschillende warmteopties. Daarom gaan we in op:

- Ketenwerking van grondstof of opwek tot bruikbare warmte in gebouwen.
- Rendementen en verliezen per conversie- of transportstap.
- Totale CO_2-uitstoot in de keten.

Wat de vereiste temperatuur van 'bruikbare warmte' is hangt af van de mate van isolatie in gebouwen. Een goede isolatie laat het gebruik van lagere afgiftetemperaturen toe. Daarom rekenen we twee afgiftetemperaturen door: 70 °C en 50 °C. De lijst doorgerekende warmteketens is samengesteld op basis van de informatiebehoefte van de gemeente.

5.1 Vereenvoudigingen: piek, tapwater en systeemconfiguraties

Voor de eenvoud worden pieklast en warm tapwaterbereiding niet expliciet doorgerekend in de ketens. De reden is dat voor beide nog meerdere opties beschikbaar zijn met elk hun impact op het totale ketenrendement.

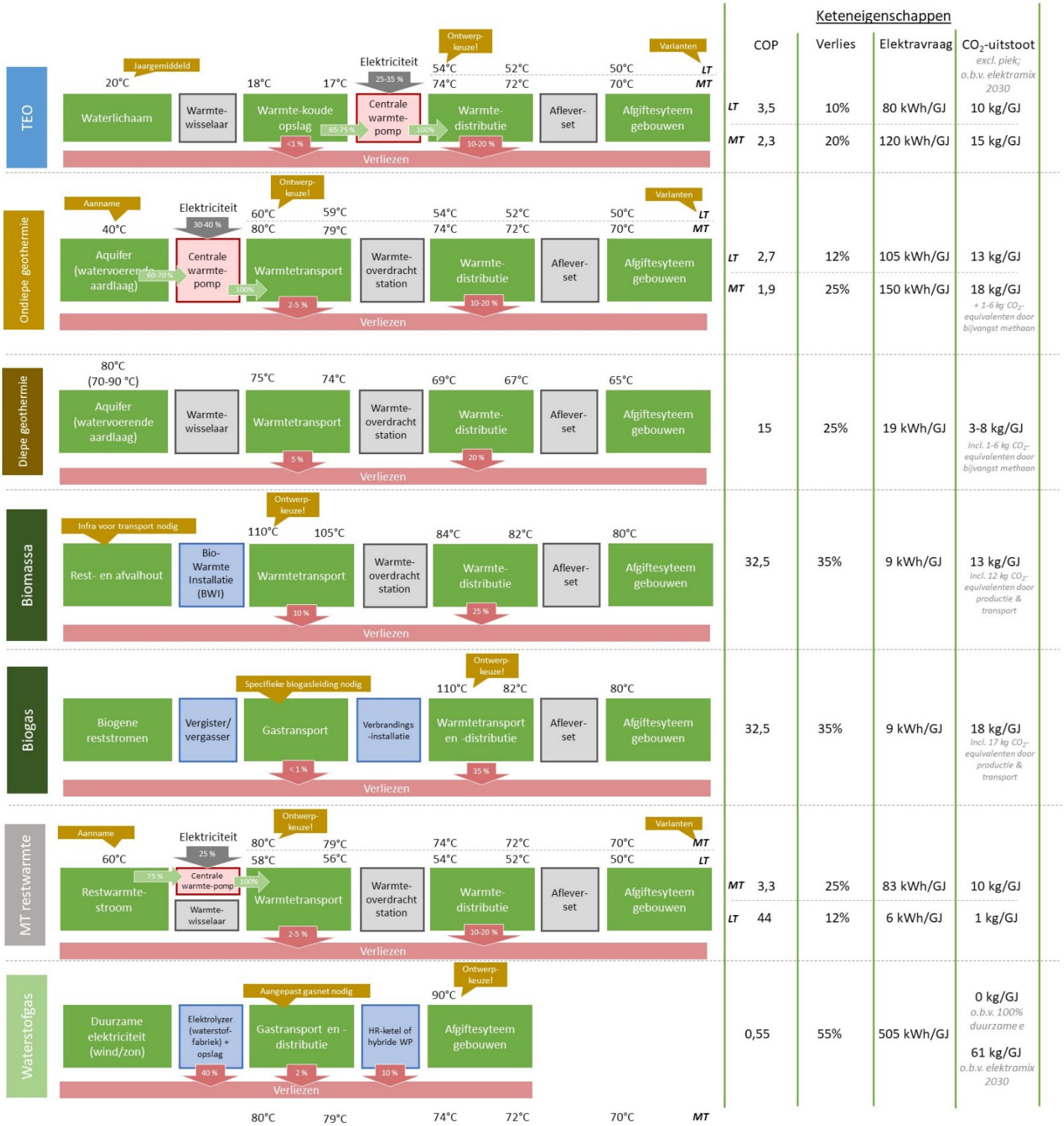
In de praktijk moet voor tapwater bij 50°C levering uit een warmtenet nog een extra voorziening worden opgenomen om legionellavorming tegen te gaan. Dit kan een booster warmtepomp, een elektrische doorstroomverwarmer of een elektrische boiler zijn. Ook een zonneboiler kan hieraan bijdragen. Elke optie heeft een ander rendement.

Daarnaast zijn er voor het invullen van de piekvraag in de winter verschillende opties. Seizoensopslag zoals warmte-koude opslag kan zelf (een deel van) de piekvraag invullen of een piekketel op aardgas of biogas, of een elektrische boiler kunnen naast de basisbron fungeren als pieklast. Ook een centrale aansluiting op het bestaande warmtenet in Utrecht kan de piekvraag invullen voor een lokaal net met een lokale bron.

Tot slot zijn er nog diverse varianten voor systeemconfiguraties denkbaar. In de doorgerekende en berekende ketenschema's is gekozen voor een gangbare variant. Andere varianten kunnen andere ketenrendementen opleveren. Ook kan er in elk ontwerp nog worden geoptimaliseerd voor een specifieke case.

5.2 Overzicht energieketens tot warmte

Hieronder wordt een schematisch overzicht gegeven van de verschillende doorgerekende ketens. In de volgende paragrafen worden deze ketens beschreven.



Figuur 12. Ketenschema's en rendementen voor warmtenetten gevoed met thermische energie uit oppervlaktewater (TEO), ondiepe geothermie, diepe geothermie biomassa en biogas, en voor het verbranden van opwekken en verbranden van waterstofgas in gebouwgebonden ketels. Ter referentie: de CO_2-uitstoot bij verbranding van aardgas is ca. 56 kg/GJ.

5.3 TEO en ondiepe geothermie: (Zeer) lage temperatuur warmtebronnen

(Zeer) lage temperatuur warmte (< 25 °C (ZLT) of 25-55 °C (LT)), kan uit allerlei warmtebronnen worden gewonnen, zoals lucht, bodem, water, koelingsprocessen of de ondiepe ondergrond (500m – 1.500m onder maaiveld). Het winnen van warmte uit deze bronnen gebeurt altijd met een of andere vorm van warmtewisselaar. Een warmtewisselaar brengt warmte over van het ene naar het andere medium zonder dat er contact of menging plaatsvindt. Door het gebruik van een warmtewisselaar is er altijd een verlies in temperatuur van ca. 1 °C tot 5 °C, afhankelijk van het ontwerp.

Na winning is bij thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) een vorm van warmteopslag nodig om voldoende jaaropbrengst te halen uit de bron. Vervolgens moet de warmte worden opgewaardeerd en getransporteerd naar de afnemers. Als de opwaardering vóór het transport gebeurt, spreken we van '*centrale* opwaardering', anders van '*de*centrale opwaardering' (in dit geval wordt het warmtesysteem ook wel een *bronnet* genoemd). In het ketenschama wordt uitgegaan van centrale opwaardering.

5.4 Diepe geothermie

De beschikbare temperatuur uit diepe geothermie is voornamelijk afhankelijk van de diepte van de geschikte geologische formatie. In Utrecht zal deze temperatuur wellicht tussen 70°C en 100°C liggen[16]. Voor de ketenberekening gaan we uit van 80°C. Na een aantal warmtewisselaars (bij de bron, bij warmte-overdracht en bij de afleverset) kan daarmee een temperatuur van circa 65°C worden geleverd aan het afgiftesysteem in gebouwen. Door de warmtewisselaars groter te maken kan het temperatuurverlies nog worden verkleind, maar worden de installaties ook duurder.

5.5 Biomassa

Biomassa is een term voor materiaal van plantaardige herkomst, zoals rest-en afvalhout, snoieafval en voedselresten of plantaardige olie. Het kan worden ingezet als energiebron, door verbranding in een biowarmteinstallatie (BWI) of vergassing. Biomassa wordt gezien als hernieuwbare energiebron, aangezien de geoogste planten en bomen teruggroeien (korte CO_2 cyclus). Het heeft bovendien ook betrouwbare levering van energie, het is niet afhankelijk van weersomstandigheden zoals wind- of zonne-energie. Echter is er wel veel discussie omtrent het onderwerp biomassa, met betrekking tot de korte termijn klimaateffecten en de vraag of het gebruik van biomassa daarmee wel klimaatwinst oplevert ten opzichte van fossiele energiebronnen.

5.6 Biogas

Biogas is een brandbaar gas dat kan worden geproduceerd uit natte biologische reststromen zoals gft-afval, mest en andere agrarische reststromen. Doordat dit gas een andere samenstelling heeft dan aardgas (in tegenstelling tot groengas, wat dezelfde samenstelling heeft als aardgas), kan dit enkel door specifieke biogasleidingen worden getransporteerd. Om die reden is het niet realistisch om biogas tot bij de woningen te brengen, maar enkel om het in te zetten als (hulp)bron van een warmtenet.

[16] Warmtebron Utrecht – 2020 - Haalbaarheidsstudie LEAN

Bij de productie van biogas komt nog steeds CO_2 vrij, maar doordat het gas zelf enkel kort-cyclische koolstof[17] bevat, is de CO_2-reductie t.o.v. aardgas nog steeds 70% of meer (bron: Expertise Centrum Warmte).

5.7 Waterstofgas

Waterstofgas kan op talloze manieren worden geproduceerd. De variant waar op de middellange toekomst (10-30 jaar) het meeste potentieel in zit is groene waterstof. Deze wordt geproduceerd door elektrolyse van water met duurzame elektriciteit uit wind en zon. Hierdoor is waterstof nagenoeg CO_2-neutraal. Omdat er zowel in de productie, als het opslaan en het verbranden van waterstof verliezen optreden, is het ketenrendement (ca 55%) lager dan bij direct inzetten van elektriciteit voor warmte in elektrodeboilers (rendement 99%) en elektrische warmtepompen (rendement 250% - 450%).

Waterstofgas kan mits een aantal aanpassingen worden getransporteerd in het bestaande aardgasnet, maar kan niet (in grote hoeveelheden) worden bijgemengd met aardgas.

5.8 Hoeveel windmolens en zonnepanelen zijn dat extra?

De totale warmtevraag van gebouwde omgeving in de gemeente Utrecht zal in de toekomst (2040) rond 7.600[18] TJ/jaar liggen, al zit op dit getal uiteraard nog onzekerheid. Als al deze warmtevraag met één van bovenstaande warmteconcepten zou worden ingevuld, hoeveel extra windmolens of zonnepanelen zijn er dan nodig? De resultaten van deze fictieve exercitie worden weergegeven in onderstaande Tabel 9. Het moge duidelijk zijn dat niet één oplossing geschikt zal blijken voor het voorzien van heel Utrecht van warmte, maar dat er een mix nodig zal zijn van deze en andere oplossingen.

Tabel 9. Aantal benodigde windmolens of zon-PV om totale warmtevraag gemeente Utrecht te voorzien.

Concept	Aantal windmolens[19]	Aantal voetbalvelden zon-PV[20]
TEO, afgifte op 50°C	39	1.100
TEO, afgifte op 70°C	58	1.700
Ondiepe geothermie, afgifte op 50°C	50	1.400
Ondiepe geothermie, afgifte op 70°C	72	2.100
Diepe geothermie	9	255
Biogas	4	120
Waterstofgas	240	6.900

[17] Kortcyclische koolstof is koolstof die recent is vastgelegd in de biomassa en dus kortgeleden uit de lucht is gehaald door planten. Daarom zorgt verbranding van biogas niet voor een netto toename van CO_2 in de atmosfeer.

[18] Greenvis studie 2019 (GV19091)

[19] Uitgaande van windmolens van 5.6 MW met een jaarproductie van 15.6 GWh per windmolen, in lijn met de genoemde windmolens in het de ontwerp RES U16

[20] Uitgaande van 0,8 MWpiek per hectare en een jaarproductie van 1000 MWh/MWpiek. Een voetbalveld is 0,68 hectare.

6 Potentie WKO-systemen nieuwbouw

In dit hoofdstuk is beschreven of WKO potentie van de verschillende subwijken in Utrecht toereikend is voor de geplande nieuwbouw woningen tot 2050 en wat de resulterende potentie is. Hierbij is geen rekening gehouden met bestaande bouw. De methode voor de berekening kan worden samengevat in de volgende 5 stappen:

1. Subwijken koppelen aan cbs-buurt potentie WKO
2. Berekening warmte en koudevraag op basis van standaard nieuwbouwwoning
3. Aanname aandeel warmtepomp van de warmtevraag
4. Berekening totale warmtevraag uit WKO voor subwijken
5. Check of de totale WKO potentie kleiner of groter is dan de nieuwbouw warmtevraag
6. WKO potentie bepalen

De WKO potentie is bekend per cbs-buurt terwijl het aantal nieuwbouw woningen tot 2050 bekend is per subwijk. Per subwijk is daarom berekend wat de totale WKO potentie is (OBES en GBES), zie bijlage H.

Om de warmte en koudevraag per subwijk te berekenen aan de hand van het geplande aantal nieuwbouwwoningen zijn aannames gemaakt voor een standaard nieuwbouwwoning. De warmte en koudevraag is gebaseerd op de BENG normering voor nieuwbouwwoningen[21]. Aangezien niet bekend is wat voor type woningen worden gebouwd wordt een gemiddelde waarde voor de warmte en koudevraag aangenomen. Voor de warmte en koudevraag wordt aangenomen dat deze 44 kWh/m2/jaar en 12 kWh/m2/jaar respectievelijk zijn. De gemiddelde oppervlakte van de bestaande woningen in de gemeente Utrecht[22] is 96m^2. Er is aangenomen dat de nieuwbouwwoningen gemiddeld hetzelfde oppervlak hebben. Met deze aannames heeft een nieuwbouwwoning een warmtevraag en koudevraag van 15,4 en 4,2 GJ/jaar respectievelijk.

Er wordt aangenomen dat de temperatuur van de warme bron van de WKO wordt opgewaardeerd met een warmtepomp. Een deel van de totale warmtevraag van een woning wordt daarom geleverd door het gebruik van elektriciteit. Er is aangenomen dat de warmtepomp een COP heeft van 4, waardoor het aandeel van de warmtevraag wat geleverd wordt door elektriciteit 25% is. De warmtevraag vanuit WKO is hiervoor gecorrigeerd (deze wordt dus kleiner dan de totale warmtevraag van de woningen).

Per subwijk is met het aantal nieuwbouwwoningen en de standaard warmtevraag per nieuwbouwwoning de totale warmtevraag per jaar berekend. De totale warmtevraag voor nieuwbouwwoningen komt is **622 TJ.**

In Tabel 10 (Bijlage H WKO potentie Nieuwbouwlocaties) worden de resultaten gepresenteerd voor alle subwijken van Utrecht. De resultaten laten zien dat in elke subwijk de WKO potentie voldoende is voor de geplande nieuwbouw woningen met als uitzondering de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied'.

De totale potentie voor WKO voor nieuwbouw is berekend door per subwijk het minimum van of de warmtevraag voor nieuwbouw of de WKO potentie bij elkaar op te tellen. Dit resulteert in een WKO potentie van **586 TJ voor OBES** en **554 TJ voor GBES** (inclusief warmtepomp).

[21] Bron: RVO Energieprestatie indicatoren – BENG (link) en kentallen Greenvis
[22] Bron: CBS statline

7 Potentie en kansen voor zonthermie

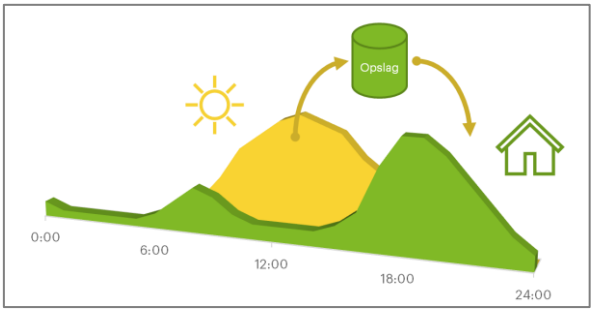
7.1 Inleiding



Zonthermie is de verzamelnaam van warmteproductie-technieken waarbij zonlicht wordt omgezet in warmte. Afhankelijk van de techniek kan zonthermie **lage tot zeer hoge temperaturen** produceren. Zonthermie produceert per definitie **duurzame warmte**, is goedkoop in gebruik en is modulair (op kleine en grote schaal toepasbaar). Keerzijde is dat initiële investeringskosten hoog kunnen zijn. Zonthermie is inzetbaar op zowel kleine als grote schaal. In Denemarken wordt zonthermie al breed ingezet om duurzame warmte te produceren voor gebouwen.

De volgende **aandachtspunten** zijn belangrijk bij de toepassing van zonthermie:

- Het ruimtebeslag en de benodigde infrastructuur
- De match in de tijd tussen warmtevraag en aanbod
- De initiële investeringskosten en businesscase over de tijd



Warmte is beperkt transporteerbaar, vooral ook vanwege de hoge kosten van warmteleidingen. De afstand tussen productie en gebruik is bij voorkeur dus beperkt.

7.2 De rol van (seizoens)opslag

Omdat zonthermische warmte sterk varieert in de tijd is warmteopslag in de meeste gevallen noodzakelijk. Alleen wanneer er een heel grote warmtevraag aanwezig is (zoals in het bestaande warmtenet van Utrecht), kan zonthermie mogelijk worden ingezet zonder seizoensopslag (naar analogie met de directe onttrekking van TEO zonder WKO). Twee aandachtspunten hierbij zijn:

- Zonthermie zonder opslag moet ook op zonnige zomerdagen zijn warmte kwijt kunnen, wat het maximale vermogen limiteert.
- Zonthermie moet in de bronnenmix de preferente bron zijn zodat het opweksysteem bij zonnige omstandigheden altijd warmte kwijt kan. Dit legt flexibiliteitseisen op aan de andere bronnen in het systeem.

Bij zonthermie systemen die voornamelijk midden en hoge temperatuur warmte produceren, kan WKO (wettelijk beperkt tot 25 °C) niet de rol van seizoensopslag vervullen. Andere opslagsystemen zoals *Pit*

thermal energy storage (PTES)[23] en *Tank thermal energy storage* (TTES)[24] zijn reële opties voor opslag van warmte op midden tot hoge temperaturen.

7.3 Varianten van zonthermie

Zonthermie kan zowel op individueel woningniveau als in een collectief systeem een bijdrage leveren aan de verduurzaming van gebouwen.

7.3.1 Vlakke plaat zonnecollectoren (FPC) en zonneboilers



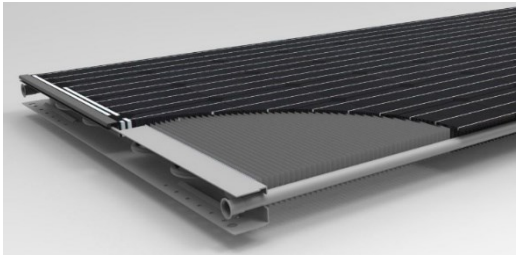
De 'flat plate collector' (FPC) is het meest voorkomende type zonnecollector. Zonlicht verwarmt een vlakke metalen plaat en die warmte wordt opgeslagen voor later gebruik. Een glasplaat bevindt zich voor de metalen plaat. Dit beperkt de warmteverliezen naar de omgeving.
De FPC kent twee gangbare verschijningsvormen: (1) grotere systemen, zoals zonneweides voor duurzame warmteproductie en (2) de zonneboiler. De zonneboiler is een individuele installatie voor zonthermie i.c.m. een buffervat waarmee een deel (meestal ong. 50%) van de warmte voor warm tapwater wordt ingevuld.
Aandachtspunten: Het rendement van een FPC is afhankelijk van de 'output temperatuur', als er een hogere temperatuur wordt gevraagd gaat het rendement omlaag.

7.3.2 Vacuümbuis collectoren (ETC)



De 'evacuated tube collector' (ETC) is een hoog rendement type zonnecollector. Dit type collector is goed herkenbaar aan de glazen buizen waarin een vacuüm zit. Het vacuüm in de glazen buis levert een uitstekende isolatie. Dit type collector kan daardoor relatief hogere temperaturen produceren.
Aandachtspunten: Omdat de vacuüm buizen ook ruimte in beslag nemen is het 'netto collector oppervlak per m2' wat lager. Dit type collectoren is doorgaans kwetsbaarder; als het vacuüm wordt verbroken gaat het rendement omlaag. Tot slot is dit type zwaarder dan vlakke plaat collectoren waardoor bestaande daken versterkt moeten worden voordat er vacuüm buizen op kunnen geplaatst worden.

7.3.3 PVT (photovoltaic thermal) systemen



In 'photovoltaic thermal' (PVT) panelen wordt de productie van warmte én elektriciteit uit zonlicht gecombineerd. Er zijn varianten voor zowel hogere als lagere temperaturen. Het gecombineerde rendement voor elektriciteit én warmte is hierdoor relatief hoog. De systemen zijn wel complexer, omdat er zowel

[23] Voorbeeld: Hocosto systemen
[24] Voorbeeld: Ecovat systemen

elektriciteit als warmte vrijkomt. Het type collector zoals veel in PVT panelen toegepast lijkt op de vlakke plaat collector (FPC). Door de warmte af te voeren wordt het zonnepaneel gekoeld.
Aandachtspunten: PVT panelen zijn vooral geschikt voor lagere temperaturen. Dit is onder meer omdat het 'elektrische deel' beter gaat presteren als de temperatuur laag wordt gehouden. De LT warmte kan worden gevoed aan een warmtepomp.

7.4 Randvoorwaarden voor zonthermie

De belangrijkste randvoorwaarden voor zonthermie is **beschikbaar oppervlak**. Dit kan op veld, op daken of op een combinatie van veld of dak. Bij een veldopstelling moet de afstand tussen opwek en het afnamegebied beperkt blijven om een concurrerend systeem te hebben. Welke afstand overbrugbaar is hangt af van de schaalgrootte van het systeem. Als vuistregel kunnen de volgende getallen worden aangenomen:

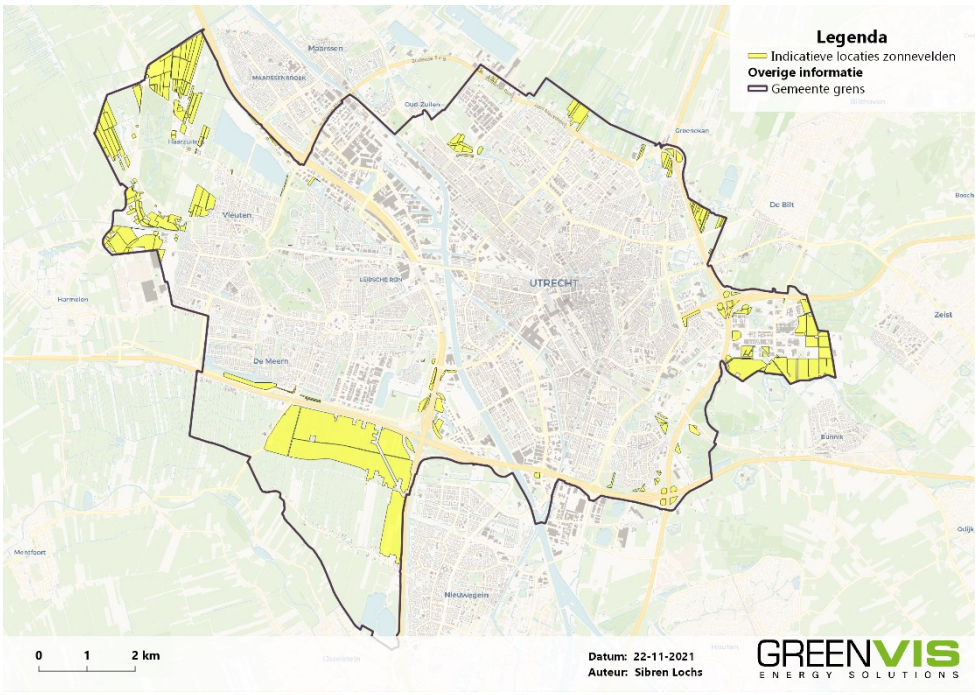
- Voor een zonthermie systeem met een warmteproductie voor **100 woningen** is ca. **1 voetbalveld** aan ruimte nodig en kan de afstand tussen opwek en afname niet groter zijn dan **200 m**.[25]
- Voor een zonthermie systeem met een warmteproductie voor **5000 woningen** zijn ca. **50 voetbalvelden** aan ruimte nodig en kan de afstand tussen opwek en afname niet grote zijn dan **3000 m**.

In deze voorbeelden is reeds gecorrigeerd voor benodigde ruimte voor seizoensopslag, seizoensopslag en transport en hulpbronnen.
Deze getallen zijn enkel bedoeld als globale indicatie. In specifieke cases kan, afhankelijk van het type zonnecollector en systeemkeuzes een (flink) hogere of lagere opbrengst per oppervlak worden gerealiseerd.

7.5 Kansen voor zonthermie in Utrecht

Zonthermie in veldopstelling is met name een kansrijk in gebieden met relatief veel open ruimte rondom de bebouwing en waar geen of weinig alternatieve warmtebronnen beschikbaar zijn. De beschikbare ruimte in Utrecht is schaars en zonthermie concurreert daarbij ook met zonelektrische systemen. Met name aan de (noord- en zuidwestelijke) randen van de gemeente is de nog onbebouwde ruimte (zie Figuur 13). Het grote voordeel van zonthermie is dat het intrinsiek, duurzame, hoge temperatuur warmte zonder bijkomende elektriciteitsbehoefte kan produceren.

[25] Op basis van een netto opbrengst van 0,36 GJ/m^2



Figuur 13. Potentiële zoekgebieden voor zonthermie in de gemeente Utrecht. Deze zijn gelijk aan de zoekgebieden voor elektrische zonnevelden

Twee routes om de kansen voor zonthermie in Utrecht te vergroten zijn

- Benutting van dakoppervlak. Aandachtspunten: draagkracht en concurrentie met zon-PV
- Opwek buiten gemeentegrenzen. Aandachtspunten: langere transportafstand en 'onderhandelingen' met andere gemeente over ruimtegebruik nodig.

7.6 Technische potentie voor zonthermie in Utrecht

Als bovengrens voor de maximale hoeveelheid op te wekken zonthermie in Utrecht is de potentie bepaald voor het benutten van alle potentiële zonnevelden.

Op basis van het oppervlak van de potentiële zonthermie velden en het kengetal voor de opbrengst van zonthermie per vierkante meter: **0,36 GJ/m^2**, is het technisch potentieel voor zonthermie bepaald binnen de gemeente. Er is **846 ha** aan technische potentie voor zonnevelden binnen de gemeente wat neerkomt op **3043 TJ.** De praktische en financiële potentiële potentie van zonthermie is niet berekend.

8 Conclusies en mogelijke vervolgstappen

8.1 Conclusies geothermie

De totale technische potentie voor ondiepe geothermie was ingeschat op **5000-14000 TJ** en voor diepe geothermie op **1800-7200 TJ.** Op basis van het geologisch onderzoek uitgevoerd door PanTerrra, restricties op mogelijke bovengrondse installaties en ondergrondse interferentie tussen boorlocaties is de praktische potentie aanzienlijk lager. De totale praktische potentie voor ondiepe geothermie is ingeschat op **230 TJ**[26] en voor diepe geothermie op **2448 TJ.**

Meer duidelijkheid over het potentieel van diepe en, in beperkte mate, ook ondiepe geothermie zal ontstaan nadat de onderzoeksboring ten oosten van Utrecht gerealiseerd is. Dan is er meer duidelijkheid over de hoeveelheid energie die uit één bron gewonnen kan worden.

8.2 Conclusies TEO

De totale technische potentie voor TEO in de gemeente Utrecht is **6700 TJ/jaar**. Na de toepassing van de correctiefactor voor negatieve interferentie tussen in en outlets van TEO systemen is de potentie **4200 TJ/jaar ±20%.** Het bovengrondse ruimtegebruik is voor sommige waterlichamen limiterend, waardoor de potentie **3600 TJ/jaar ±13%** is na de correctie hiervoor. De WKO potentie is in veel gevallen een (zeer) beperkende factor voor de praktische potentie van TEO. Het effect hiervan is groter bij stromende dan bij stilstaande wateren en dan met name bij het Amsterdam-Rijnkanaal. De praktische warmtepotentie voor TEO die overblijft na de correctie voor de WKO potentie is **800 TJ/jaar ±11%.**

Voor het Amsterdam-Rijnkanaal is ook gekeken naar de potentie van TEO wanneer er gebruikt wordt gemaakt van directe onttrekking op 4 locaties langs het Amsterdam-Rijnkanaal nabij een warmteoverdrachtstation van het warmtenet. De potentie voor directe onttrekking is **582 TJ** op basis van het huidige warmtenet en **776 TJ** op basis van de te verwachte groei naar de toekomst.

De TEO potentie met WKO en via directe onttrekking in het Amsterdam-Rijnkanaal kunnen niet 1 op 1 bij elkaar worden opgeteld. Omdat de WKO potentie de meest limiterende factor is voor het scenario mét WKO, en niet de afkoeling van het oppervlaktewater, is echter te verwachten dat de potenties grotendeels beide te benutten zijn.

Het is aan te bevelen om een gemeente breed plan voor de toepassing van TEO te maken zodat het oppervlaktewater in Utrecht zo optimaal mogelijk gebruikt kan worden. Meer duidelijkheid over de potentie van TEO kan ontstaan door verdiepend onderzoek op basis van lokale data. Als er locatie en project specifiek gerekend wordt, kunnen ook meerdere varianten voor de grote van de te gebruiken warmtepomp worden doorgerekend. Het verdient ook aanbeveling om in project specifieke onderzoeken te kijken naar de ecologische impact van TEO systemen op grote schaal. In vervolgstudies zou hier verder onderzoek naar kunnen worden gedaan. Voornamelijk voor de wateren met hoge ecologische waarde,

[26] Dit is een zeer grote stap t.o.v. de technische potentie. Dit komt doordat de technische potentie onvoldoende rekening hield met bovengronds ruimtebeslag en uitging van innovatieve boortechnieken die nog niet mainstream zijn. De vernoemde praktische potentie is daarom een veel reëler uitgangspunt.

zoals onder ander andere de Kromme Rijn en de Vecht, moet de impact van TEO systemen goed worden onderzocht.

8.3 Effect van keuze warmtebron op elektriciteitsvraag

De keuze voor een warmtebron heeft een groot effect op de elektriciteitsvraag van de warmtevoorziening in Utrecht. Uit de uitgevoerde analyses blijkt:

- Lage temperatuur warmtebronnen verhogen de elektriciteitsvraag aanzienlijk meer dan hoge temperatuur warmtebronnen.
- Het isoleren van woningen en gebouwen dempt het effect van voorgaande conclusie. Isoleren verlaagt de elektriciteitsvraag.
- Het inzetten van groene waterstofgas als belangrijkste energiedrager voor warmte resulteert in een elektriciteitsvraag die nog ca. 6 maal groter is dan voor lage temperatuur warmtebronnen.
- Het warmtenet voeden met all-electric bronnen is ook een optie, maar die bronnen zijn hier niet onderzocht, omdat die geïmporteerd moeten worden.

8.4 Conclusies WKO bij nieuwbouw en zonthermie

- Het toepassen van collectieve bodemenergie systemen voor toekomstige nieuwbouw in Utrecht heeft een potentie van ca. 590 TJ voor open systemen (OBES) en 550 TJ voor gesloten systemen (GBES) (inclusief warmtepomp).
- Zonthermie in veldopstelling is beperkt kansrijk in Utrecht door de schaarse beschikbare open ruimte en de concurrentie met zonelektrische panelen. Met name aan de (noord- en zuidwestelijke) randen van de gemeente is nog onbebouwde ruimte waar kansen voor zonthermie verkend kunnen worden. Het grote voordeel van zonthermie is dat het intrinsiek, duurzame, hoge temperatuur warmte zonder bijkomende elektriciteitsbehoefte kan produceren. Twee routes om de kansen voor zonthermie in Utrecht te vergroten zijn (1) Benutting van dakoppervlak en (2) Opwek buiten gemeentegrenzen.

Bijlage A Bronnen bovengronds ruimtebestek geothermie installatie

1. **Bron: ECW.**

Verder moet er ook bovengronds ruimte zijn voor de bouw van de installatie en de inrichting van het terrein. Gewoonlijk is een boorlocatie ongeveer 0,6 tot 1 hectare groot, wat overeenkomt met 1 à 1,5 voetbalveld. Als de installatie eenmaal staat, neemt een geothermiebron ongeveer een half voetbalveld aan oppervlakte in beslag.

2. **Bron: Eindrapport – Potentie van aardwarmte als duurzame warmtebron – WARM 2020.**

Voor een gemiddelde aardwarmte-installatie die ongeveer 0,3 PJ levert (en dus voorziet in de warmtevraag van 6.000 tot 10.000 woningen) is tijdens de bouw een oppervlakte van ongeveer één tot anderhalf voetbalveld nodig. Deze ruimte wordt gebruikt voor het aanleggen van het boorterrein, maar ook voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen van voertuigen en een bassin voor het opvangen van testwater. Voor diepere boringen, met meer materialen, is vaak meer ruimte nodig. Als er minder ruimte beschikbaar is, kunnen materialen op een locatie elders in de buurt worden opgeslagen. Er zijn dan wel meer logistieke bewegingen. Tijdens het boren van de bronnen wordt voor een periode van gemiddeld 2 tot 3 maanden 24 uur per dag gewerkt. Geluids- en lichtoverlast tijdens het boren wordt zo veel mogelijk beperkt. Hiervoor gelden strikte normen. Na het boren en testen van de bronnen wordt een aantal voorzieningen (zoals het testwaterbassin) opgeruimd, waardoor minder ruimte nodig is. In de productiefase is de benodigde oppervlakte maximaal één voetbalveld groot. De boorlocaties moeten wel toegankelijk blijven voor periodiek onderhoud van de bronnen. De bovengrondse installaties staan in een gebouw. Aan het einde van de levensduur worden de bronnen opgeruimd

3. **Bron: EBN/Platform geothermie.**

Als de beste locatie gevonden is, vindt er een bodemonderzoek plaats zodat de gesteldheid van de bodem bekend is, zoals dat bij bouwactiviteiten van bijvoorbeeld woningen ook gebeurt. Dan start het inrichten van het terrein. Gewoonlijk is een locatie ongeveer 1 tot 1,5 hectare groot, wat overeen komt met 2 á 3 voetbalvelden. Daaromheen wordt een hek geplaatst. Op de grond komt een vloeistofkerende laag, zodat vloeistoffen niet de grond in kunnen lopen. Meestal gebruikt het bedrijf hiervoor waterdicht asfalt. Met beton maakt men een geschikte ondergrond om de boortoren op te plaatsen, en een zogenaamde putkelder. Daarin komt uiteindelijk het bovenste deel van de put te staan. Een putkelder zorgt voor een stevige basis waarvandaan de boring veilig kan plaatsvinden. Daarnaast zorgt het beton ervoor dat vloeistoffen niet de bodem in kunnen lekken. Vervolgens heit (of boort) de boorfirma een brede metalen buis in de grond. In deze buis, de 'conductor casing' komt de put. De buis wordt vastgezet in de grond met cement. Daarna bouwt men de boorinstallatie op.

4. **Bron: Stappenplan aardwarmte Gemeente Groningen – v final.**

De boorlocatie moet voldoen aan de wettelijke eisen uit de Mijnbouwwet en Arbowet en voldoende groot zijn om ruimte te geven aan de boortoren en het overige gereedschap. Een grootte hiervoor is ongeveer 35 x 70 meter, idealer is echter 70 x 100m. De grootte van de locatie is mede afhankelijk van de grootte van de boorinstallatie en deze verschilt per firma.

Bijlage B Bronnen ondergrondse doublet afstand

5. **A. Lokhorst - Aardwarmte in Nederland - Verslag van het onderzoeksprogramma "Instandhouding Kennis Aardwarmte Exploratie en Exploitatie in Nederland (1997-2000), (december 2020)**

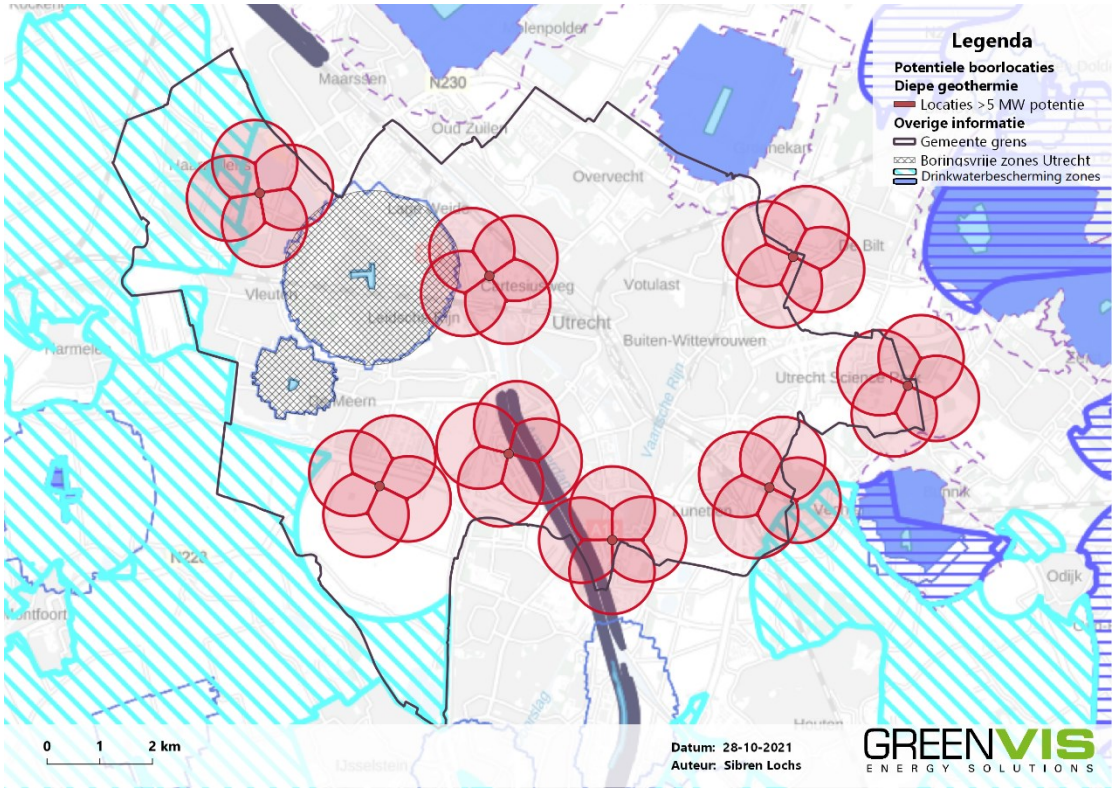
6. **Willems, C. J. L., Goense, T., Nick, H. M., & Bruhn, D. F. (2016, February). The relation between well spacing and Net Present Value in fluvial Hot Sedimentary Aquifer geothermal doublets; a West Netherlands Basin case study. In *41st Workshop on geothermal aquifer engineering Stanford University*.**

7. **Willems, C. J., Nick, H. M., Weltje, G. J., & Bruhn, D. F. (2017). An evaluation of interferences in heat production from low enthalpy geothermal doublets systems. *Energy*, *135*, 500-512.**

8. **Willems, C. J. L., & Nick, H. M. (2019). Towards optimisation of geothermal heat recovery: An example from the West Netherlands Basin. *Applied energy*, *247*, 582-593.**

9. **N.Buik, H. de Jonge, S. de Boer - Potentieel geothermie in Zuid -Holland, Toelichting potentieelkaarten geothermie, 29 november 2016.**

Bijlage C Nieuwe boorlocatie kaart geothermie gemeente Utrecht incl. Drinkwater beschermingszones (Bron: omgevingsvisie Gem. Utrecht)



Bijlage D Berekening praktische potentie Amsterdam-Rijnkanaal

Disclaimer; Deze informatie is letterlijk overgenomen uit de Techniplan fase 2 studie. Deze methode is toegepast voor de berekening van de invloed op de temperatuur van het Amsterdam-Rijnkanaal door de inpassing van de verschillende TEO systemen .

"Berekeningsvoorbeeld Amsterdam-Rijnkanaal. Bron: Techniplan fase 2

Input

- Lokale KNMI klimaatgegevens uit de jaren 2017 tot 2019
- Dimensies Amsterdam-Rijnkanaal: 90 meter breed en 5-6 meter diep
- Zelfkoelingsgetallen uit warmtebalansmodel gebaseerd op E. Aparicio Medrano (2009): 35W/m^2*K in de zomer en 29 W/m^2*K in de winter.
- ΔT zomer: 20°C/10°C, ΔT = 10 K
- ΔT winter: 7°C/3°C, ΔT= 4 K
- Benodigd debiet outlet (zomersituatie): 9 doubletten van 175 m^3/h = 1575 m^3/h
- Minimaal debiet Amsterdam-Rijnkanaal: Q_{ARK},min = 10 m^3/s = 36000 m^3/h, Gemiddeld debiet Amsterdam-Rijnkanaal: Q_{ARK}, gem = 20 m^3/s = 72000 m^3/h.

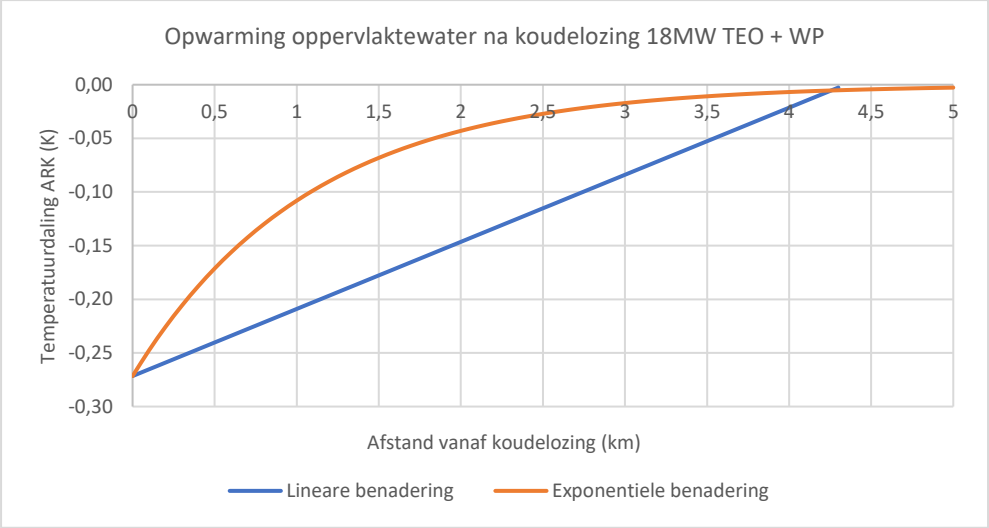
Benodigd vermogen WP-centrale (outlet aquathermie)

- Totaal vermogen: P_{wp} = Q_{wp}* cw*ΔT = 1575*4,2*10/3,6 = 18375 kW
- Afname per Kelvin en per meter lengte voor gemiddelde situatie (zomer): 32 W/m^2 * 90 m2 / 1 meter /1000 = 2,9 kW/m
- → Afstand tot evenwichtstemperatuur (ΔT = 0 K): x0 = 18375/2,9/1000 = 6,4 km
- Ratio debiet gemiddelde situatie (zomer): QWP/QARK,gem = 1575/72000 *100% = 2%
- Afnamesnelheid met gemiddeld zelfkoelingsgetal van 32 W/m^2: x0 = 6,4 km, ΔT = 10 K * 2% = 0,2 K
- → Afstand tot ΔT van 0,2 K: x0,2 = x0 * 2% = 6,4 km * 2% = 0,13 km
- Ratio debiet minimale situatie (winter): QWP/QARK,min = 3935/36000 *100% = 10%
- Afnamesnelheid met minimaal zelfkoelingsgetal van 29 W/m2 (wintersituatie): x0 = 7,0 km, ΔT = 4 K * 10% = 0,4 K
- → Afstand tot ΔT van 0,4 K: x0,5 = x0 * 10% = 7,0 km * 10% = 0,7 km"

Vergelijking lineaire en exponentiele rekenmethodiek

De bovenstaande berekeningen gaan uit van een lineaire opwarming van het oppervlaktewater. Wanneer er berekeningen worden gedaan met de rekenregels voor lijnvormige stromende wateren[27] dan heeft de opwarming van het oppervlaktewater een exponentieel verloop. Figuur 14 laat een vergelijking tussen de 2 rekenmethodes zien.

[27] Bron: STOWA – Kader voor vergunningverlening koudelozingen 1.0



Figuur 14. Vergelijking lineaire en exponentiële benadering opwarming oppervlakte water.

Bijlage E Ruimtebeslag Technische ruimte warmtepompinstallatie

techniplan adviseurs bv

Project: 3500PRU Aquathermie Provincie Utrecht
Onderwerp: 2b schaalgrootte WP's NWG

capaciteit WP-centrale	30 MW	30 MW	6 MW	6 MW
schaalgrootte WP's	2 x15MW	6x5MW	2x3MW	6x1MW
positie WP-centrale	positie 1	positie 1	positie 1	positie 1
COP	2,7	2,7	2,7	2,7

CAPEX

CAPEX warmtepomp	€ 14.700.000	€ 14.700.000	€ 2.940.000	€ 2.940.000
CAPEX overige installaties	€ 4.410.000	€ 5.880.000	€ 1.176.000	€ 1.470.000
Oppervlakte techniekruimte	1800 m2	1800 m2	360 m2	360 m2
CAPEX bouwkundig	€ 1.980.000	€ 1.980.000	€ 396.000	€ 396.000

Bron: Rapportage Techniplan B.V. Haalbaarheid grootschalige aquathermie provincie Utrecht

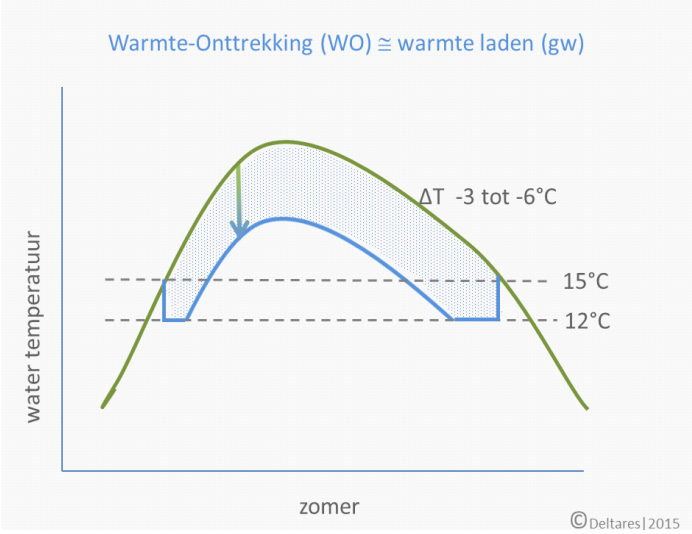
(4 juni 2021)

Bijlage F Toelichting WarmingUp potentiekaart

Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste rekenregels van de WarmingUp potentiekaart.

Watertemperatuur

Er kan warmte uit oppervlaktewater onttrokken worden wanneer de temperatuur van water boven een bepaalde grens uitkomt. Welke grenzen gehanteerd worden zijn beleidskeuzes. Dit heeft invloed op de totale winbare potentie. Figuur 15 representeert het 'standaard' warmteonttrekkingsregime wat gehanteerd wordt in deze studie[28]. In het standaard onttrekkingsregime wordt warmte onttrokken wanneer de temperatuur van het oppervlaktewater boven de 15 graden uitkomt. Het water wordt daarna afgekoeld tot maximaal 12 graden (ΔT = 3). Wanneer de temperatuur van het oppervlakte hoger is dan 15 graden, wordt het water met maximaal 6 graden afgekoeld (ΔT = 6), maar nooit tot een lagere temperatuur dan 12 graden.



Figuur 15. "standaard' warmte onttrekkingsregime

Er zijn echter meerdere warmteonttrekkingsregimes mogelijk waarbij er langer of minder lang warmte wordt gewonnen uit het oppervlakte water. Dit heeft invloed op de technische warmtepotentie. Zoals gezegd is het onttrekking regime een beleidskeuze, waarover partijen zoals het waterschap, de gemeente, het rijk en Rijkswaterstaat moeten beslissen.

Warmtepotentie door stroming

Voor stromende wateren is de hoeveelheid te onttrekken warmte (WOC) een functie van de afvoer Q (m^3/s) en de maximale temperatuurverandering (ΔT).

$$WOC = |Q| * \Delta T_{WO} * \rho_w * c_p$$

Waarbij $|Q|$ de stromingsrichting onafhankelijke waarde is van de afvoer, ρ_w de dichtheid van zoet water (998 kg/m^3) en c_p de warmtecapaciteit van water (4185 J/kg*°C)[29].

[28] Bron: Rekenregels Warmte uit Oppervlaktewater - WarmingUp
[29] Bron: Rekenregels Warmte uit Oppervlaktewater - WarmingUp

De warmte onttrekkingscapaciteit (WOC) is het vermogen wat gewonnen kan worden uit het water. Hoeveel energie er per jaar onttrokken kan worden is afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten van het onttrekkingsregime (temperatuur verlaging). Nadat het oppervlakte water is afgekoeld door de toepassing van een TEO installatie zal deze weer opwarmen door interactie met de atmosfeer.

Warmtepotentie stilstaand water

Voor stilstaand water is de technische warmte onttrekkingscapaciteit een functie van de oppervlakte van het waterlichaam en de temperatuurverandering.
De warmte onttrekkingscapaciteit voor stilstaand water wordt beschreven door de volgende formule[29]:

$$WOC_a = (A * Z * \Delta T)$$

Waarin:

$\boldsymbol{A}$ = Oppervlakte van het wateroppervlak (m^2)

$\Delta\boldsymbol{T}$ = Temperatuuronttrekking (°C)

$\boldsymbol{Z}$ = Zelfkoelingsgetal

Waarbij $\Delta\boldsymbol{T}$ gelijk is aan 3-6°C voor het basisregime, $\boldsymbol{A}$ gelijk is aan de oppervlakte van het betreffende water en $\boldsymbol{Z}$ gelijk is aan 22 W/m^{2}*°C.

Bijlage H WKO potentie Nieuwbouwlocaties

Tabel 10. Overzicht per subwijk van: aantal nieuwbouwwoningen tot 2040, OBES en GBES potentie, Warmtevraag van nieuwbouw woningen en het overschot/tekort in vergelijking met de WKO potentie.

Subwijknaam	Aantal nieuwbouw-woningen tot 2040	OBES Potentie warmte-productie uit WKO + WP (TJ/jaar)	GBES Potentie warmte-productie uit WKO + WP (TJ/jaar)	Warmtevraag nieuw-woningen (TJ)	Verschil OBES met WV (TJ)	Verschil GBES met WV (TJ)
Oog in Al, Welgelegen	536	41	60	8	33	52
Lombok, Leidseweg	-	34	20	0	34	20
Nieuw Engeland, Schepenbrt	3.263	134	345	50	83	295
Pijlsweerd	166	24	20	3	22	17
Ondiep, 2e Daalsebrt	1.501	42	47	23	19	24
Zuilen-west	-	30	29	0	30	29
Zuilen-noord en -oost	330	63	63	5	58	58
Taagdreef, Wolgadreef	288	30	43	4	26	38
Zamenhofdreef, Neckardreef	1.198	42	52	18	23	34
Vechtzoom, Klopvaart	69	69	139	1	68	138
Zambesidreef, Tigrisdreef	536	69	251	8	61	242
Votulast	847	38	44	13	25	31
Tuindorp, Voordorp	463	115	207	7	108	200
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt	205	31	33	3	28	30
Oudwijk, Buiten Wittevrouwen	42	34	32	1	33	31
Abstede, Gansstraat	658	66	383	10	56	373
Wilhelminapark, Rijnsweerd	1.600	195	616	25	171	591
Binnenstad city- en winkelgeb	7.140	82	47	110	-28	-63
Binnenstad woongebied	106	66	47	2	65	45
Lunetten	200	115	267	3	112	264

Oud Hoograven, Tolsteeg	185	40	44	3	38	41
Nieuw Hoograven, Bokkenbrt	370	53	60	6	47	54
Dichterswijk, Rivierenwijk	623	58	48	10	49	38
Transwijk	7.381	130	152	113	17	39
Kanaleneiland	1.494	57	64	23	34	41
Terwijde, De Wetering	371	126	120	6	120	114
Het Zand	880	88	99	14	75	85
Leidsche Rijn Centrum e.o	5.247	357	173	81	277	93
Parkwijk, Langerak	230	100	217	4	96	214
Leidsche Rijn-zuid	3.229	140	243	50	91	193
Vleuten, Haarzuilens	846	178	2324	13	165	2311
Veldhuizen, Vleuterweide	18	191	519	0	191	518
De Meern	453	180	931	7	173	924
Rijnenburg	-	83	1997	0	83	1997
Totaal	40.475	3106	9733	622		



Provincie Utrecht
Geothermie Potentieel
Powerpoint Rapport (NL)

PanTerra Project 2000300

Ulf Böker & Coen Leo, 8 oktober 2021

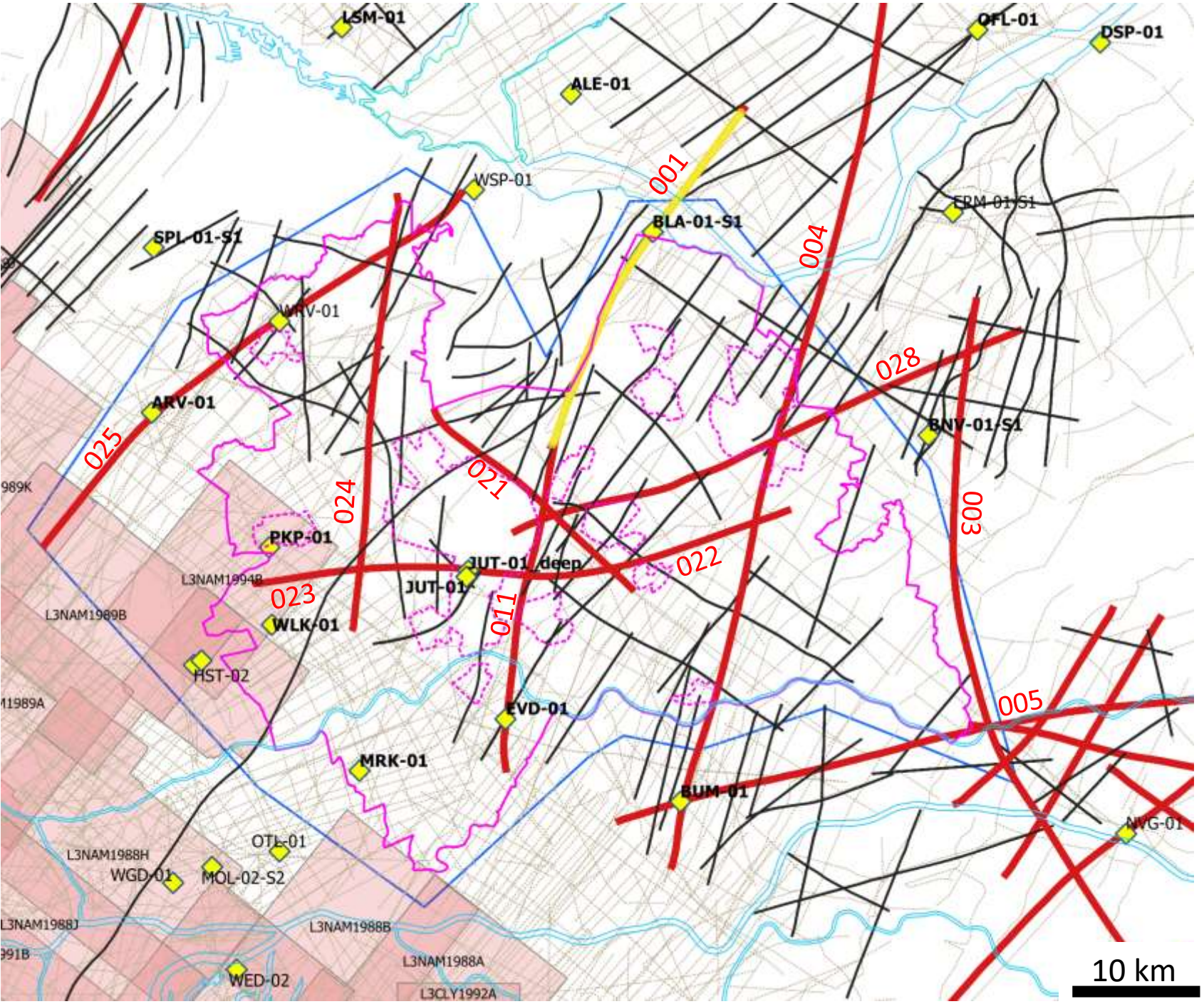
Introductie

- Project doel
  - De provincie Utrecht heeft PanTerra Geoconsultants B.V. (PanTerra) gevraagd een regionale geologische studie uit te voeren om het geothermisch potentieel van de ondergrond the beschrijven in de provincie. De aanleiding voor deze studie is de nieuw vergaarde seismische data (SCAN survey) die in de eerste helft van 2021 beschikbaar is gekomen. Het doel is om tot een beter kaart overzicht te komen van de hoeveelheid MW aan warmte die uit de ondergrond gehaald kan worden. Deze kennis kan door gemeenten toegepast worden in hun Transitie Visie Warmte.
- Disclaimer
  - Deze studie bekijkt enkel de potentie van het Rotliegend, omdat op basis van de huidige gegevens het Rotliegend het meest voor de hand liggende geothermie reservoir is in de provincie.

    Deze presentatie is een zeer beknopte samenvatting van de gehele studie, met het doel in een oogopslag duidelijk te maken waar de geothermische mogelijkheden in de provincie liggen voor het Rotliegend. Ook worden de marges van onzekerheid aangegeven.

    De SCAN boring bij Utrecht zal echter ook andere potentiele geothermie reservoirs onderzoeken, waar nu te weinig gegevens over zijn: zoals het Main Buntsandstein (Trias) en een mogelijke Vlieland zandsteen.

Data overzicht



Beschikbare data

De seismische data bestaat uit nieuw geschoten en gereprocesde lijnen (SCAN), en oudere, deels analoge lijnen. Het SCAN programma heeft voor een verdichting van data dichtheid gezorgd, maar nog steeds is in sommige gebieden een (zeer) lage data dichtheid.

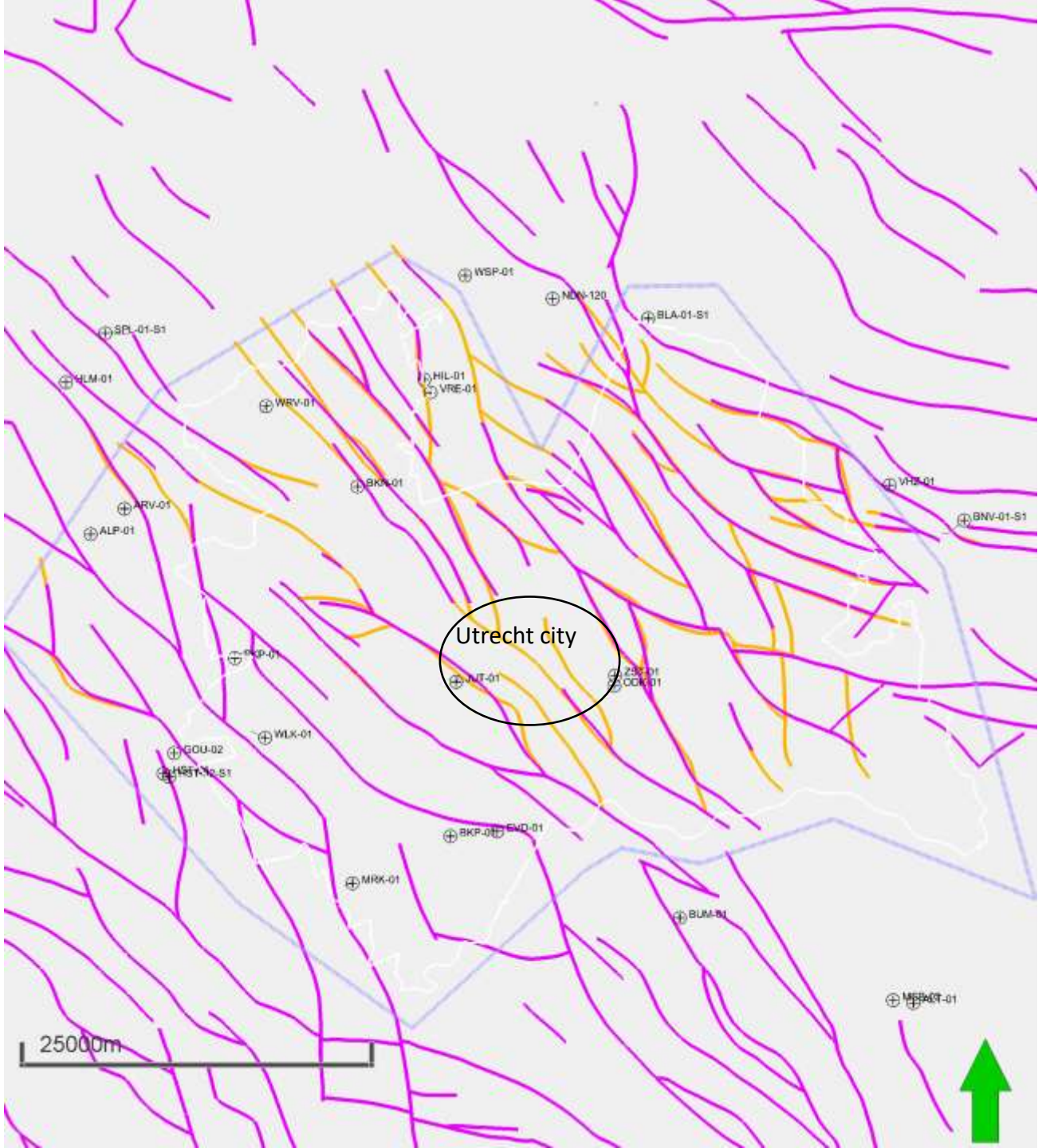
Alle relevante Rotliegend putten zijn geanalyseerd en meegenomen in de studie

- Geinterpreteerd gebied
- Provincie grens
- Bebouwde omgeving
- Rivieren

- SCAN geschoten 2D seismiek (# annotated)
- SCAN geprocessed (oude) 2D seismic
- Oude 2D seismiek (digitaal of analoog)
- 3D seismiek

- Petrofysische evaluatie van het Rotliegend
- Porositeit van inversie SCAN lijn 001

Geologische studie resultaten



Herziene Rotliegend breuken kaart

Deze kaart laat de verbeteringen zien van het nieuwe model t.o.v. het oudere TNO model.

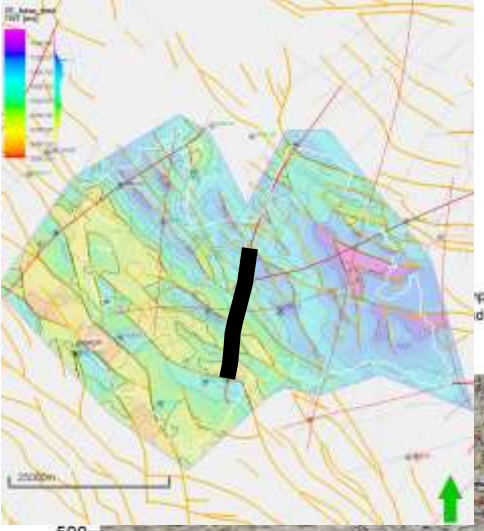
De paarse breuken zijn de gehandhaafde breuken van het oude model, de gele lijnen laten nieuwe breuklijnen zien.

Vooral rond Utrecht is een verbetering te zien van het breukmodel, mogelijk gemaakt door de nieuwe SCAN lijnen. Op de volgende dia is een voorbeeld lijn te zien van

Rose: Breuken van oude model (TNO DGM5)

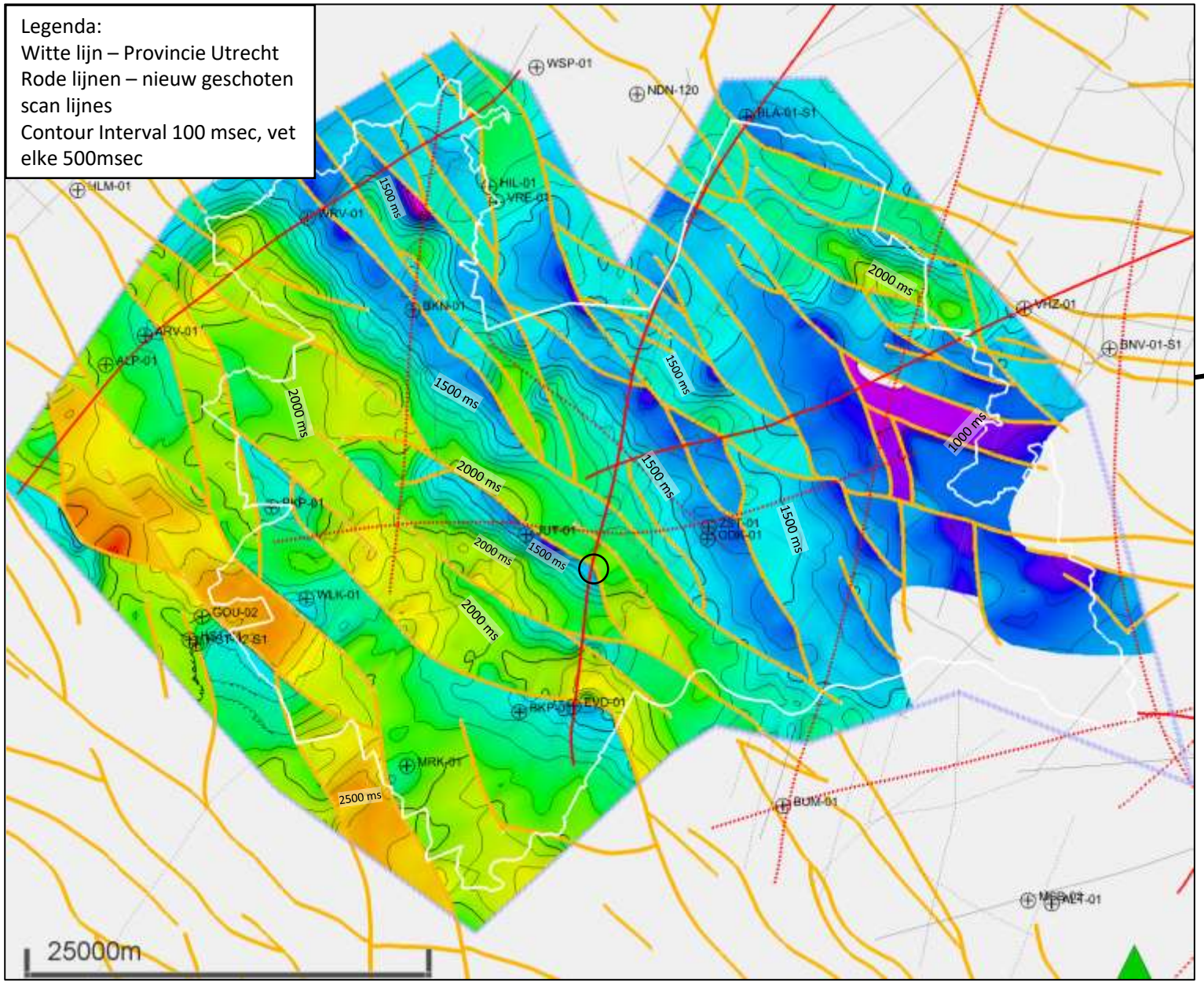
Oranje: Nieuwe breuk model

Voorbeeld seismische lijn (SCAN01)

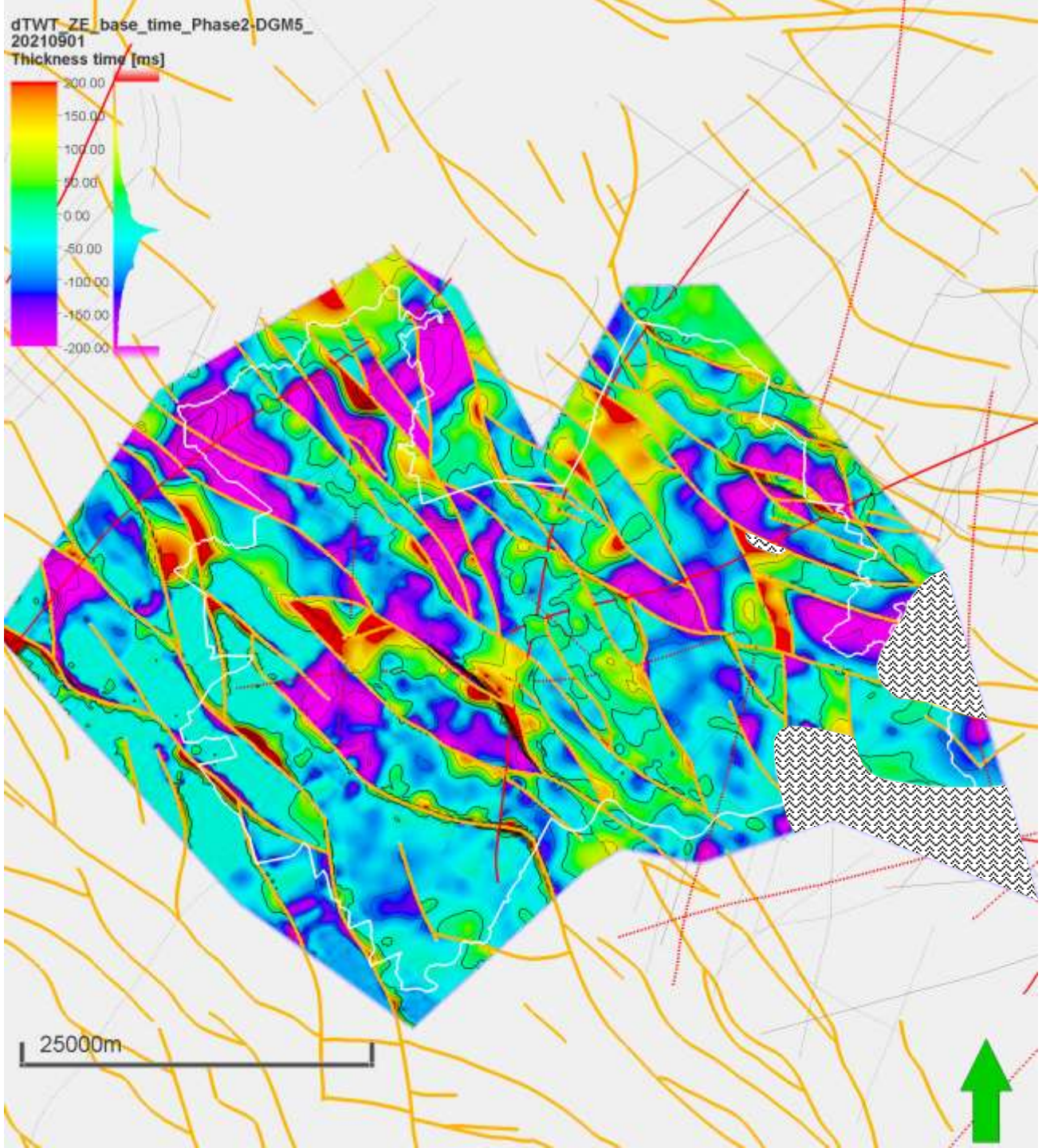


- Noord-Zuid seismische lijn SCAN-001 door de stad Utrecht en door de Jutphaas structure bij Nieuwegein, ongeveer 5km OZO van de geplande en afgeblazen geothermie ontwikkeling.
- Het Rotliegend is ingekleurd met bruin.
- Goed te zien is de enorm gecompliceerde breukstructuur (witte lijnen) in de provincie met soms wel een breukverzet van meer dan 500 msec (rond 1000m), verdubbelingen van lagen en enorme erosie (inversie).
- Daardoor zijn de voorspellingen van de Rotliegend reservoir eigenschappen onzeker.

Rotliegend tijd kaart van seismische interpretatie



- De tijd kaart links van de top van het Rotliegend (top bruine laag vorige dia) is gebaseerd op de interpretatie van de seismische lijnen.
- Breuken zijn aangegeven als oranje lijnen en komen terug op alle volgende dia’s.
- De nieuw geschoten Scan lijnen zijn aangegeven als rode lijnen
- De 1000m breuk van vorige slide is aangegeven met zwarte cirkel



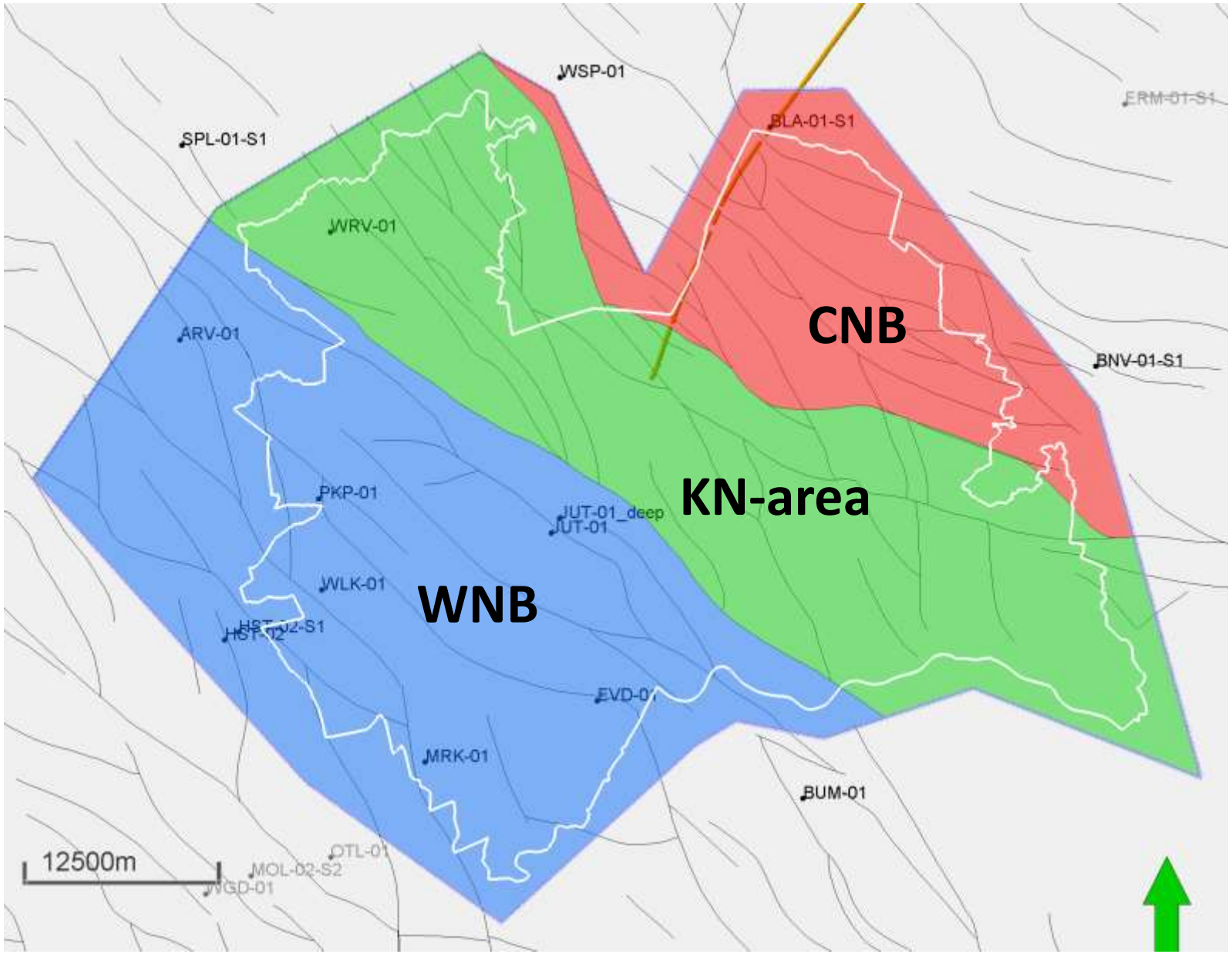
Verschil nieuwe en oude kaart

Deze kaart laat de interpretatieverschillen zien tussen de oude kaart en de herziene kaart (in tijd, ms) op de top van het Rotliegend.

Overal waar de kaart roze kleurt is de interpretatie van de top Rotliegend dieper (>100m), en overal waar de kaart geel/oranje kleurt is de interpretatie van de top Rotliegend ondieper (>100m).

Ondieper of dieper betekent een verandering in berekend vermogen.

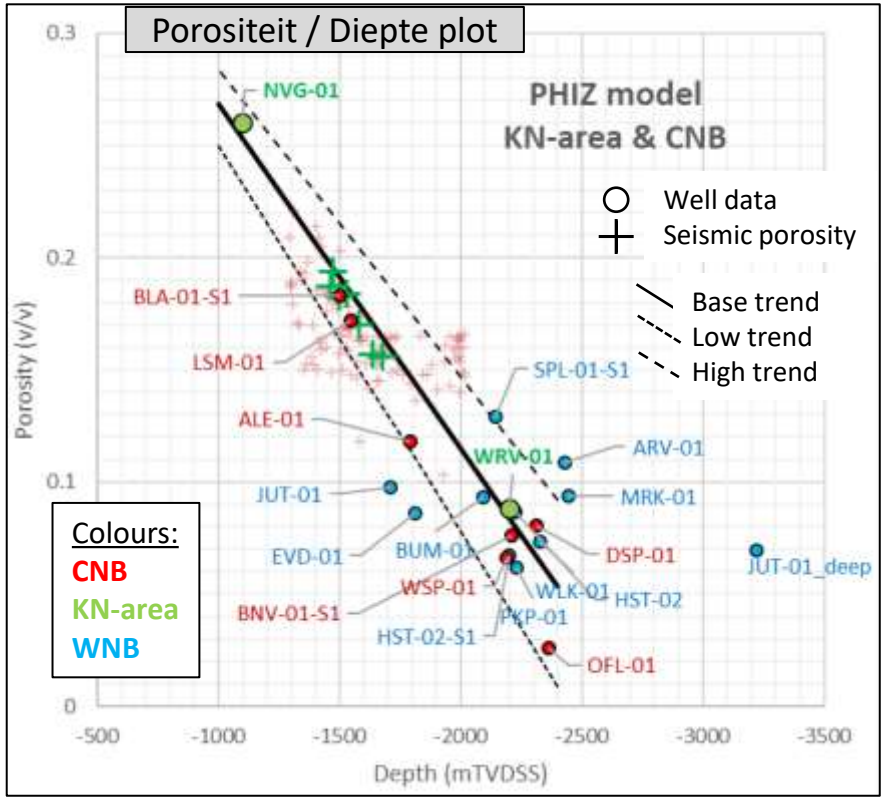
Bekken indeling van de provincie



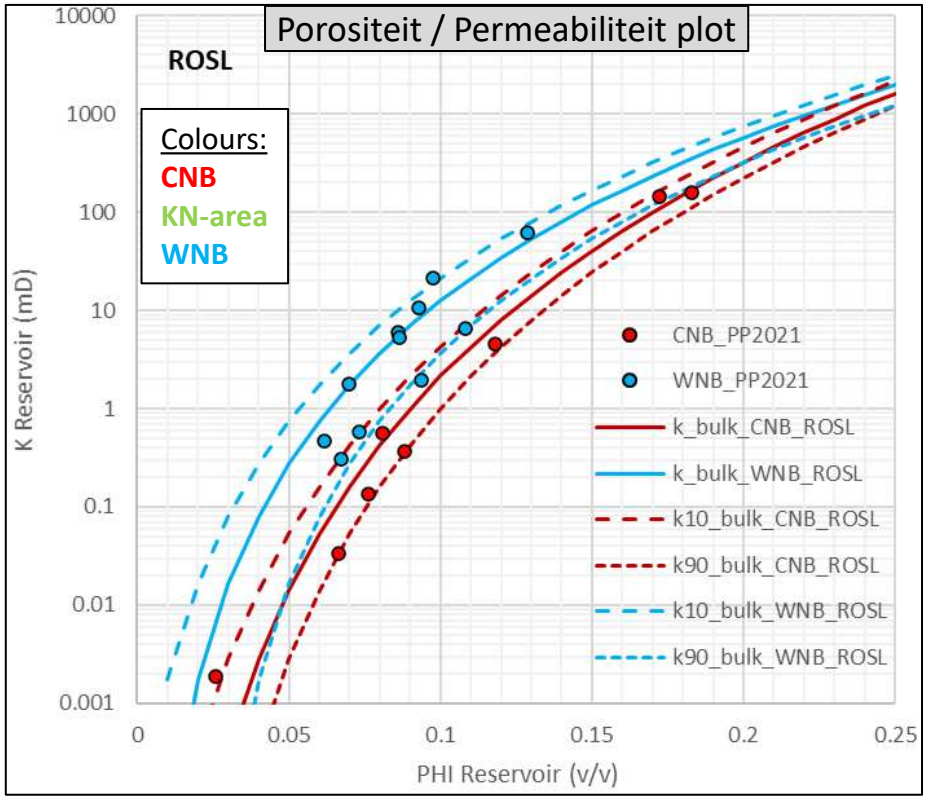
- M.b.v. de seismische interpretatie is de provincie in te delen in drie geologische provincies
  - WNB: West Netherlands Basin
  - KN-area: Verbinding tussen Peel-Maasbommel Hoog en het Zandvoort Hoog
  - CNB: Central Netherlands Basin
- De studie heeft aangetoond dat er variatie is in de karakterisatie van de reservoir eigenschappen in deze gebieden, waarbij het WNB de grootste onzekerheid heeft door verschillen in begravingshistorie.

Petrofysische analyse en High/Low

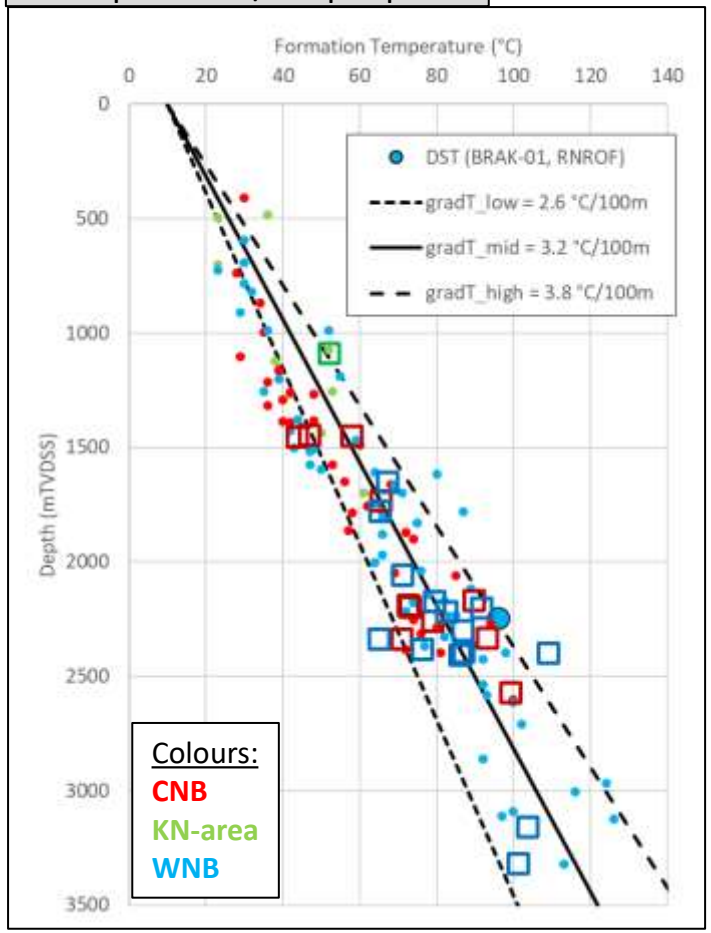
Porositeit / Diepte plot



Porositeit / Permeabiliteit plot



Temperatuur / Diepte plot



- De porositeit wordt gemeten in de put aan de hand van petrofysische logs en kern data. De permeabiliteit wordt gemeten in de kern en dan gerelateerd aan de porositeit. Kern data is maar zeer beperkt aanwezig, en alle putten hebben log data. Zo kan permeabiliteit toch worden afgeleid voor alle putten.

  Uit de porositeit metingen is gebleken dat in de gebieden CNB en KN-area een relatief goede porositeit-diepte trend kan worden afgeleid (groene en blause put data in linker figuur). Deze trend is min of meer bevestigd door een inversie pilot met porositeit metingen langs een SCAN lijn. Hierdoor kunnen er drie trend lijnen worden gedefinieerd, een Basis, een High en een Low case. Er is geen diepte trend gevonden voor het WNB.

- Er is een relatief goede relatie gevonden tussen permeabiliteits en porositeit, waarbij er weer een verschil is gevonden tussen WNB en CNB. Voor beide basins zijn verschillende Basis, High en Low trend relaties gebruikt (middelste figuur)

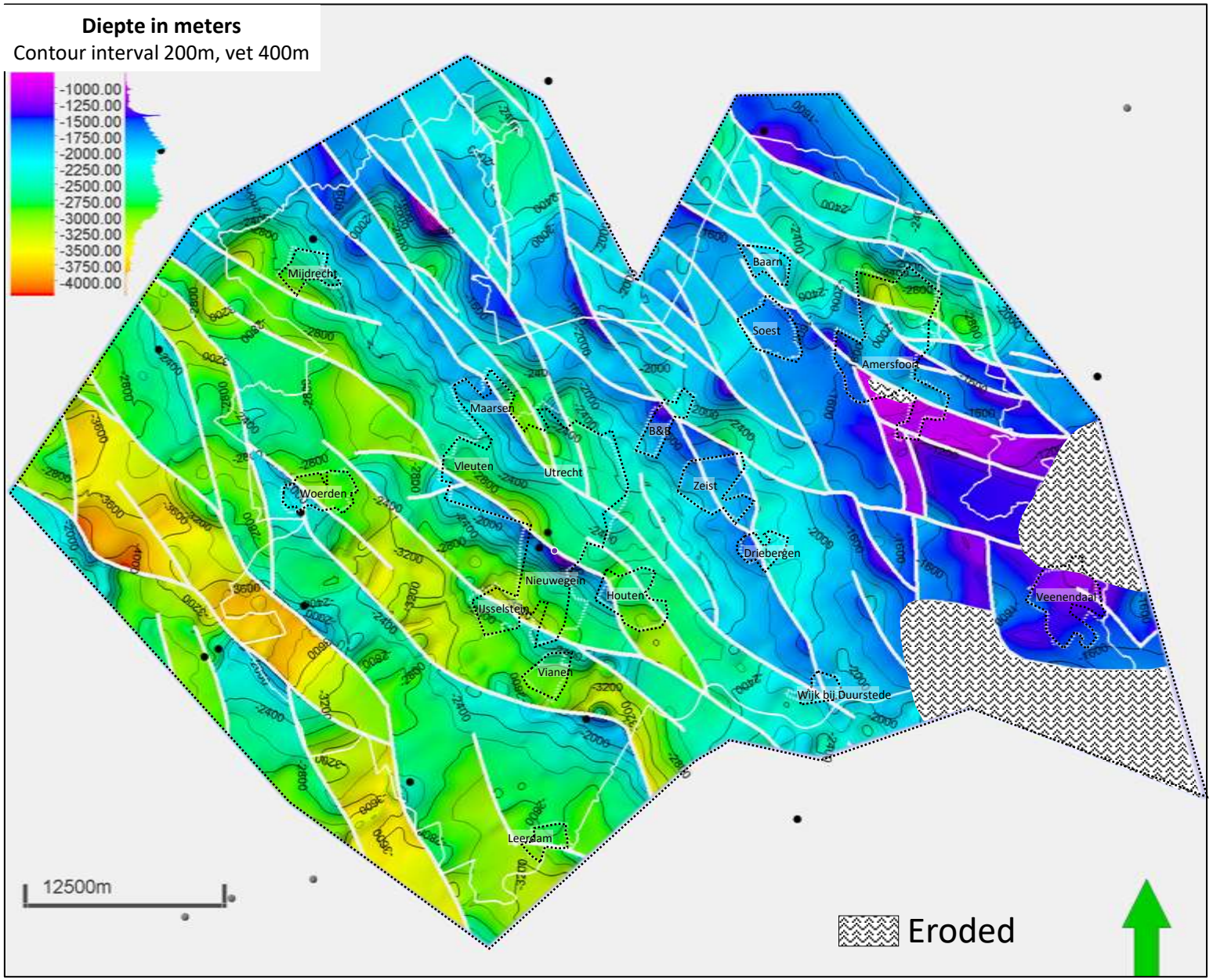
- De temperatuur (rechter figuur) wordt gemeten in de putten wanneer er bv gelogd of getest wordt, en wordt afgezet tegen diepte. De temperatuur data is onnauwkeurig en moet gecorrigeerd worden. Deze data komt rechtstreeks uit de TNO database en laat een grote spreading zien, waaruit een basis trend van 3.2°C/100m is gedestilleerd met een Hgih en Low case. Er is geen verschil geconstateerd tussen de verschillende bekkens.

Rotliegend reservoir kaarten

Berekening van de vermogens kaarten

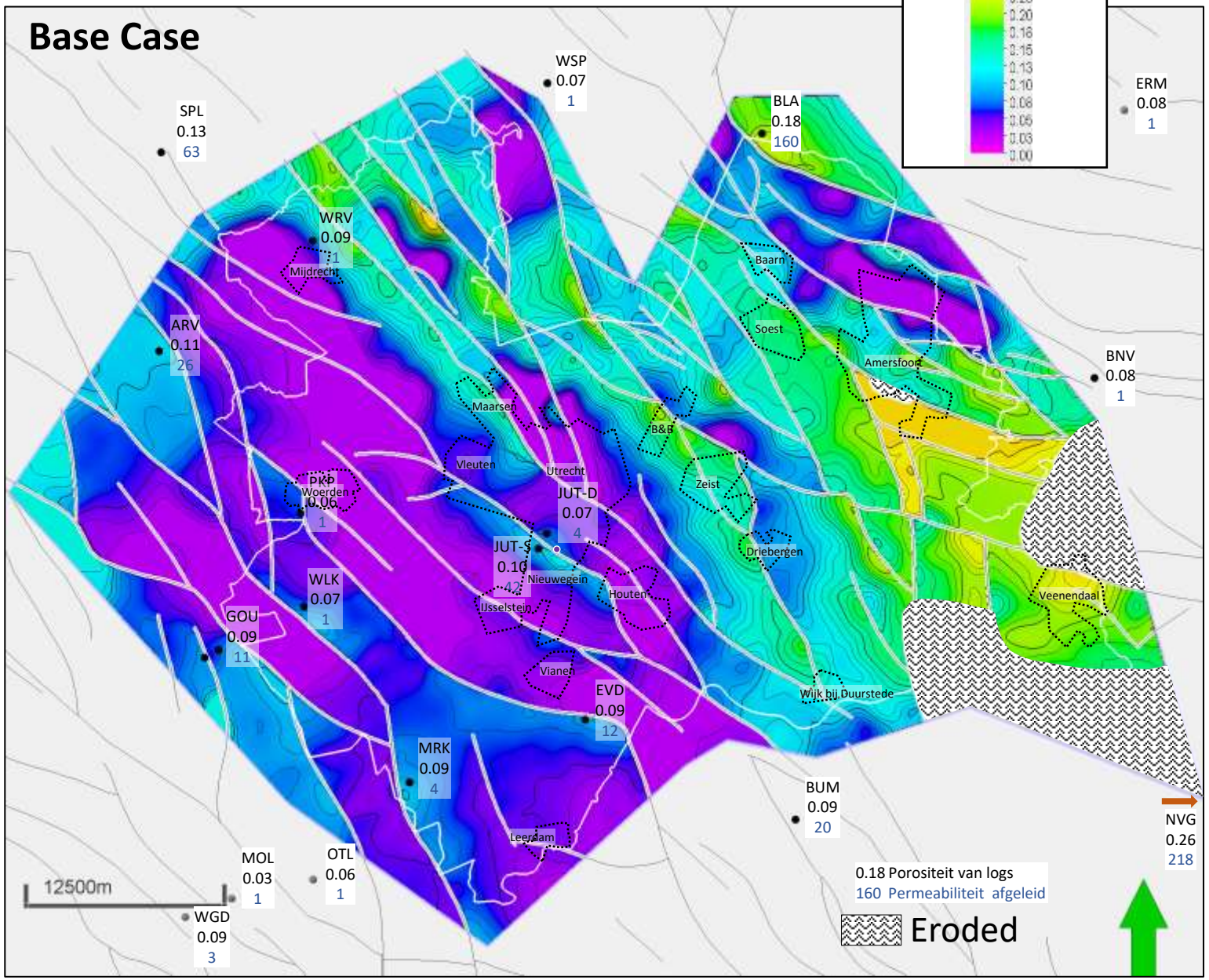
- Voor het berekenen van het vermogen zijn verschillende geologische input variabelen nodig. Dit zijn permeabiliteit, temperatuur en reservoir dikte:
  - De porositeit wordt berekend vanuit logs van putten, en gecorreleerd met diepte.
  - **Permeabiliteit** wordt afgeleid van de porositeit
  - **Temperatuur** wordt afgeleid van diepte
  - **Dikte** van de laag wordt afgeleid van put gegevens
- De volgende paginas geven de afgeleide input kaarten voor de vermogens berekening

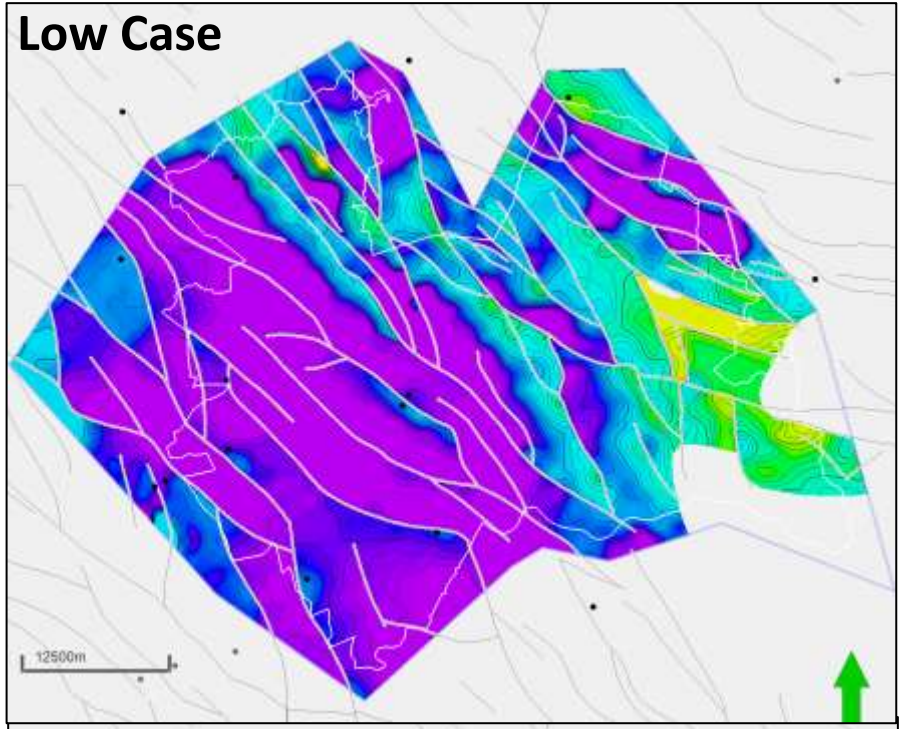
Dieptekaart top Rotliegend

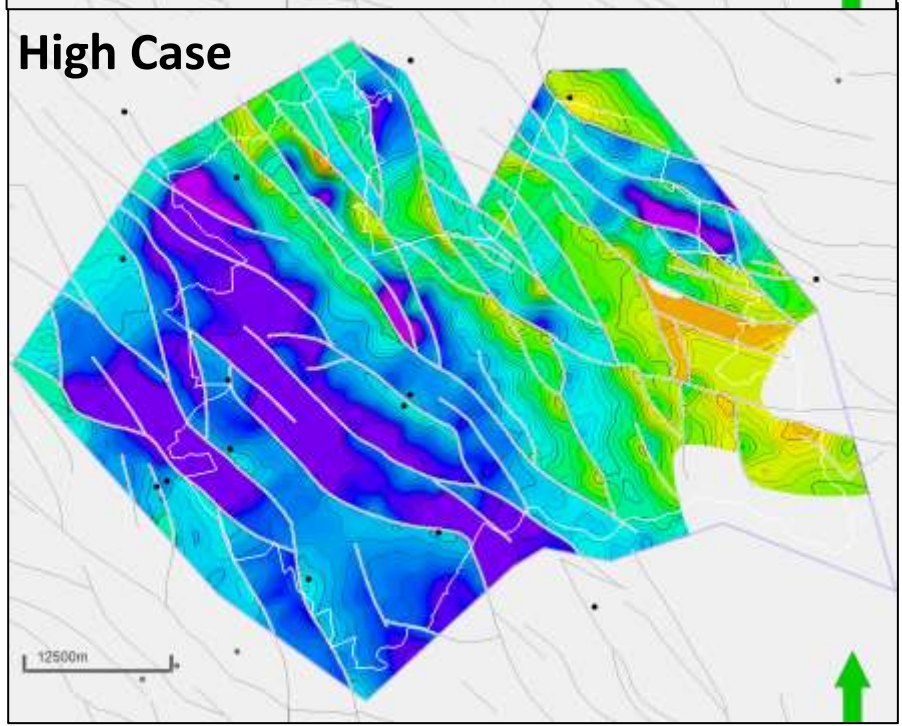


- De nieuwe dieptekaart (top Rotliegend mNAP), gebaseerd op de herziene seismische interpretatie, heeft een grotere detaillering dan de oude TNO-DGM5 dieptekaart.
- Met behulp van deze kaart kan een betere vermogenskaart worden gemaakt.
- Er zit een onzekerheid in deze kaart van +/- 150m.
- De bebouwde omgeving is te zien als wit gestippelde lijnen, en de putten staan aangegeven als zwarte punten.

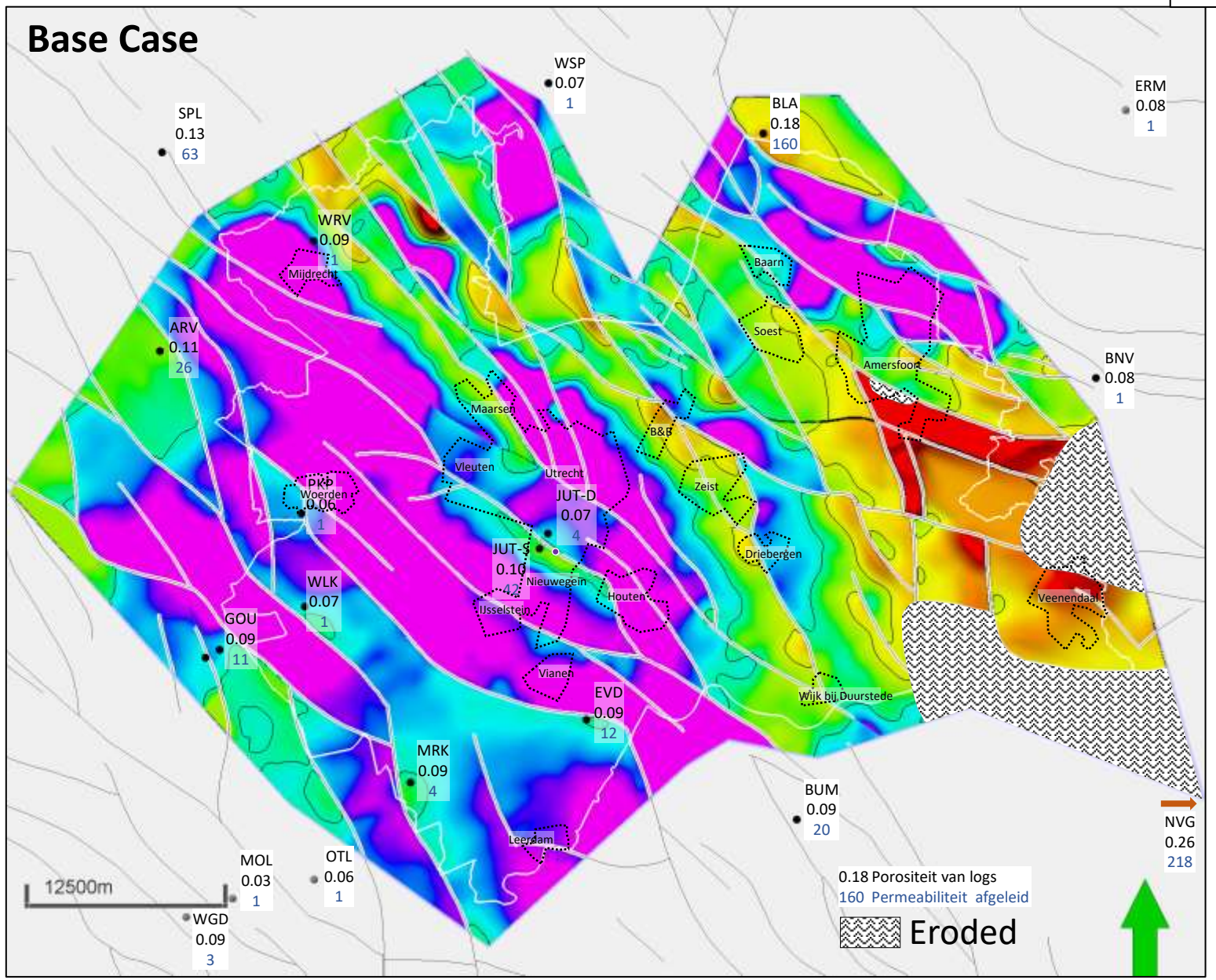
Porositeit


Base Case
Porositeit
Contour interval 1%
Vet elke 5%
0.28
0.25
0.23
0.20
0.18
0.15
0.13
0.10
0.08
0.05
0.03
0.00
WSP
0.07
1
SPL
0.13
63
BLA
0.18
160
ERM
0.08
1
WRV
0.09
1
Mijdrecht
Baarn
Soest
Amersfoort
ARV
0.11
26
BNV
0.08
1
Maarsen
B&B
Vleuten
Utrecht
Zeist
PKP
Woerden
0.06
1
JUT-D
0.07
4
JUT-S
0.10
42
Driebergen
Nieuwegein
Houten
WLK
0.07
1
IJsselstein
Veenendaal
GOU
0.09
11
Vianen
EVD
0.09
12
Wijk bij Duurstede
MRK
0.09
4
BUM
0.09
20
NVG
0.26
218
Leersdam
MOL
0.03
1
OTL
0.06
1
12500m
WGD
0.09
3
0.18 Porositeit van logs
160 Permeabiliteit afgeleid
Eroded

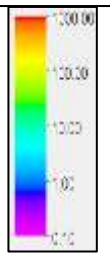

Low Case
12500m

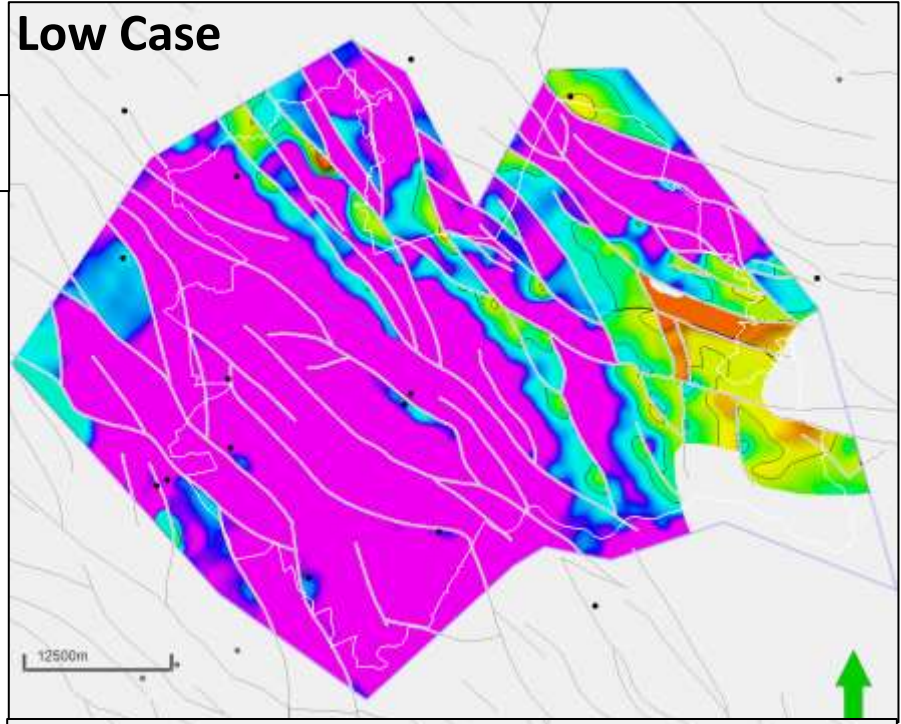

High Case
12500m

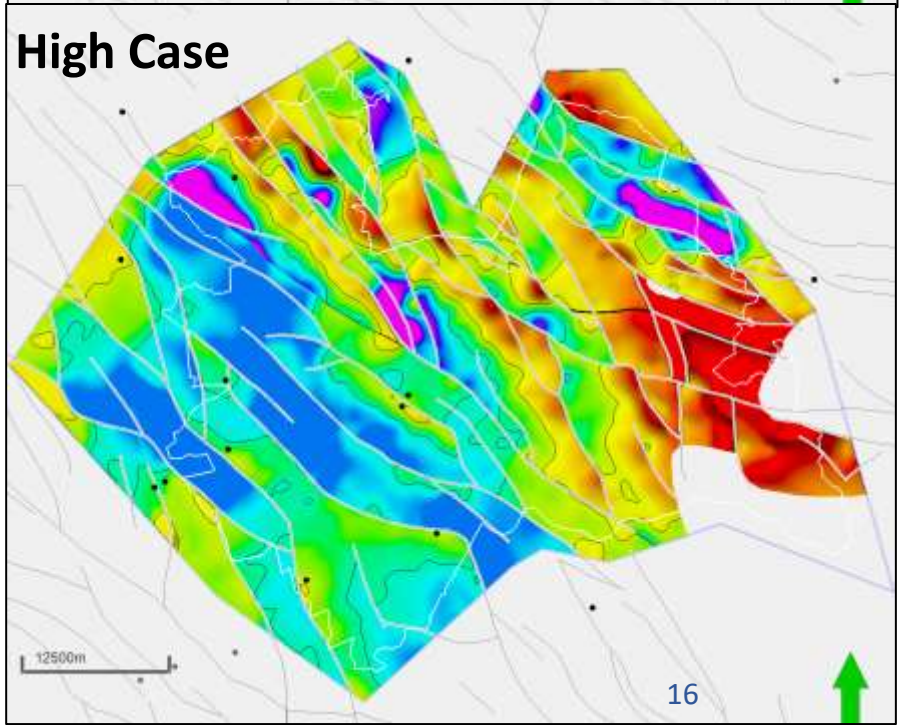
Permeabiliteit (doorlaatbaarheid)



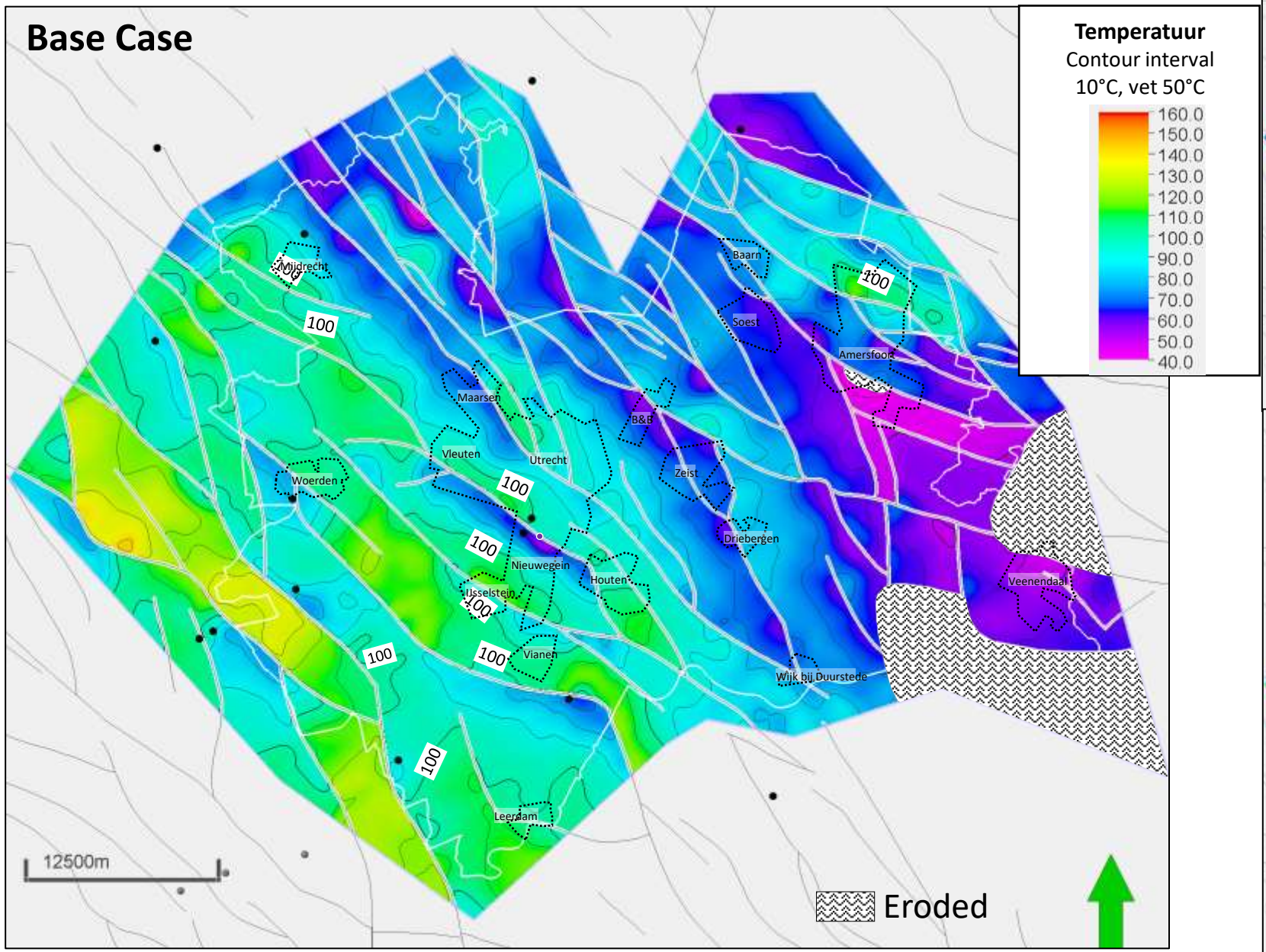
Permeabiliteit
Contour interval
10 mD & 100 mD

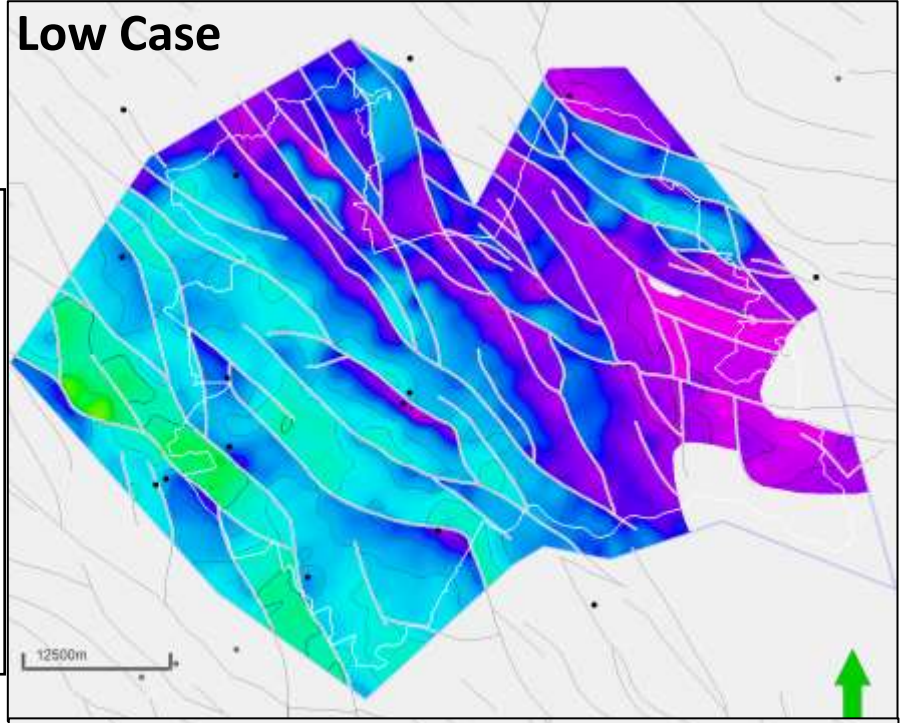


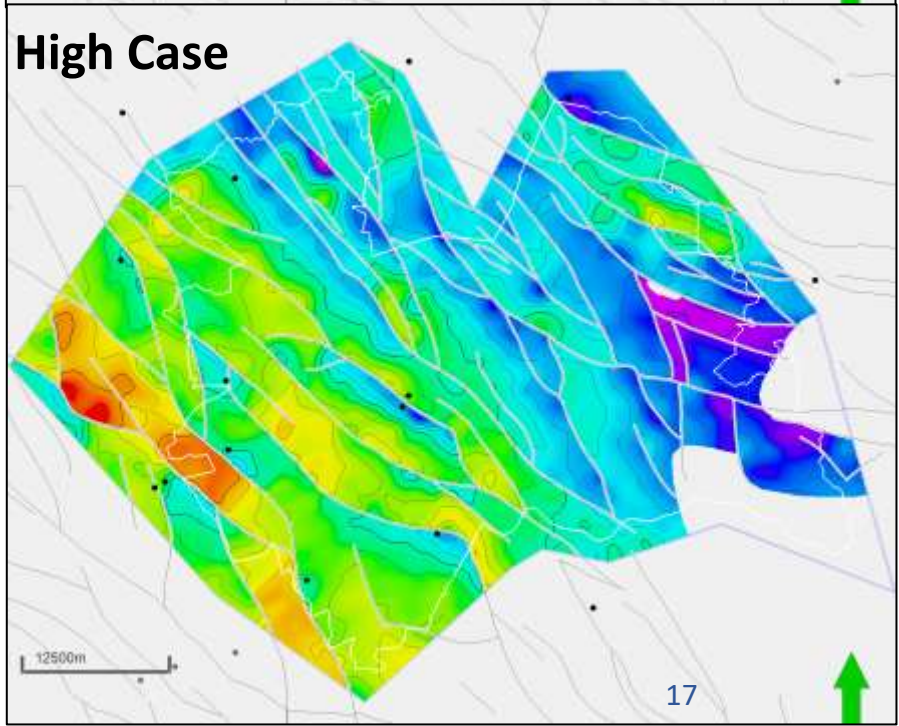




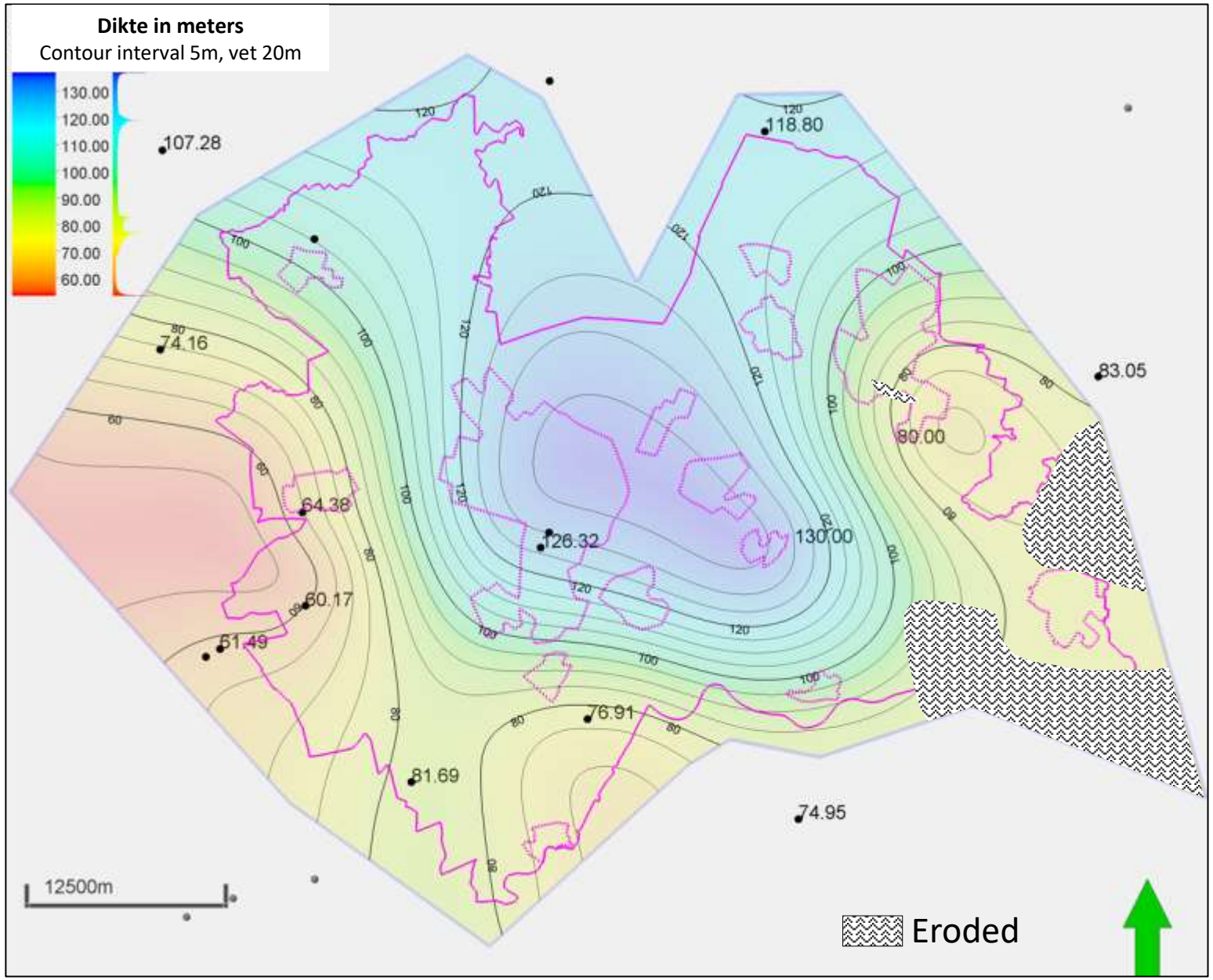
Temperatuur







Rotliegend diktekaart



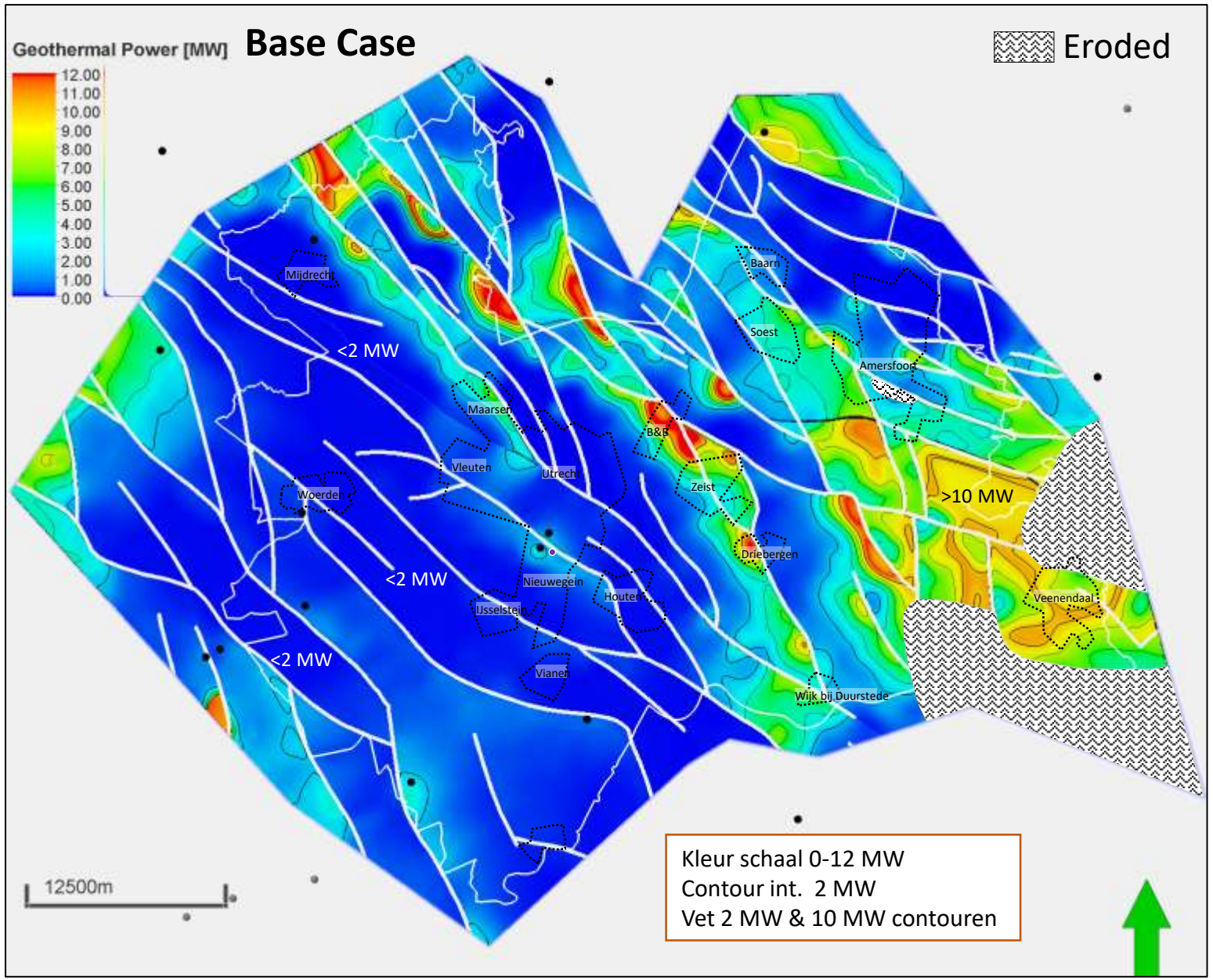
- De dikte is gecontoured van de werkelijke dikte in de putten (NLOG stratigrafie).
- Putten die zijn meegenomen staan aangegeven met hun werkelijke dikte. De putten met een dunne of uitgebreukte Rotliegend zijn niet meegenomen.
- De gebouwde omgeving is aangegeven met roze gestippelde polygonen

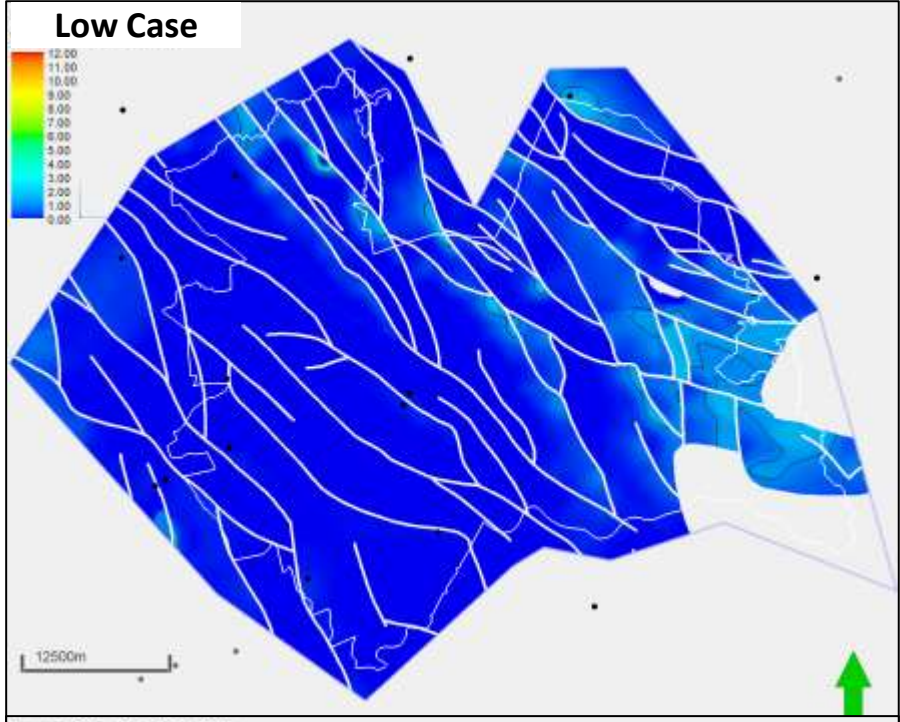
Resulterende vermogens en onzekerheid kaarten

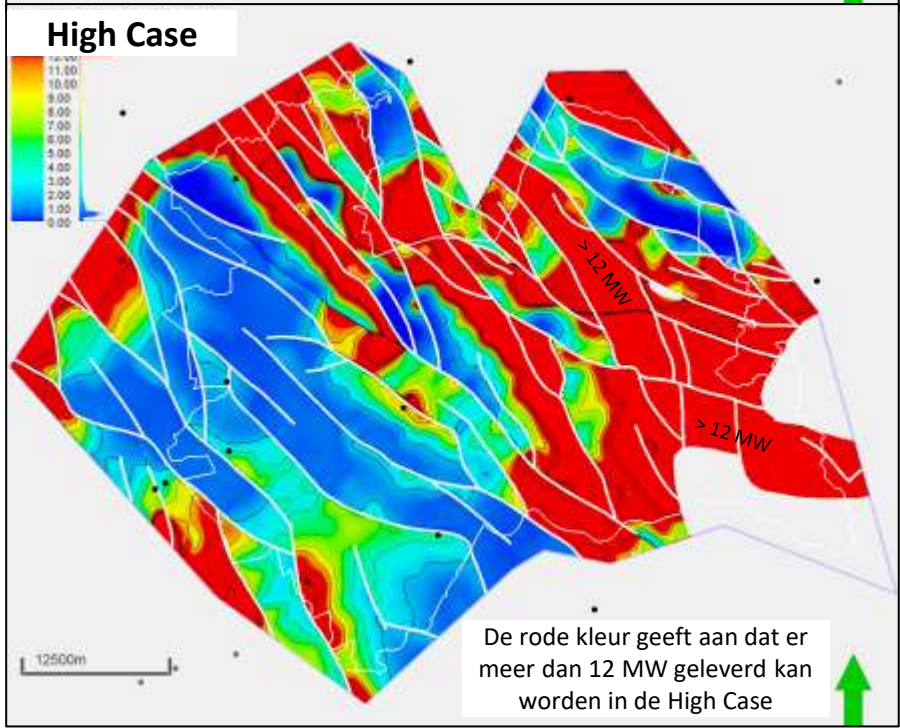
Vermogenskaart

- De volgende pagina laat de berekende vermogenskaarten zien. Hiervoor zijn de voorgaande kaarten als input gebruikt, en er zijn een aantal aannames en parameters gekozen die aansluiten bij de huidige praktijk voor geothermie ontwikkeling met doubletten en de richtlijnen van SODM.
- Er zit een grote variatie in deze kaarten, en dat laat de spreiding zien tussen de Base Case, en de High en Low Cases. De Base Case geeft de verwachte waarde aan, en hieromheen is een spreiding genomen voor de High en Low cases. Locatie specifiek onderzoek kan deze spreiding kleiner maken, of aantonen dat er lokaal meer informatie nodig is, zoals seismiek of een exploratieput.
- De vermogenskaart laat zien dat er geothermisch potentieel is in de provincie, vooral aan de noordkant. Er zijn echter ook gebieden waar, op basis van de huidige gegevens, geothermie uit het Rotliegend reservoir geen aantrekkelijke warmtebron lijkt. Dit kan in de toekomst veranderen als er nieuwe ontwikkelingstechnieken beschikbaar komen.
- De nieuwe vermogenskaart is een grote verbetering t.o.v. de Rotliegend vermogenskaart in ThermoGIS die een negatief beeld laat zien. Er is meer detaillering en de gebieden met betere en mindere kansen voor geothermie in de provincie zijn inzichtelijk gemaakt.

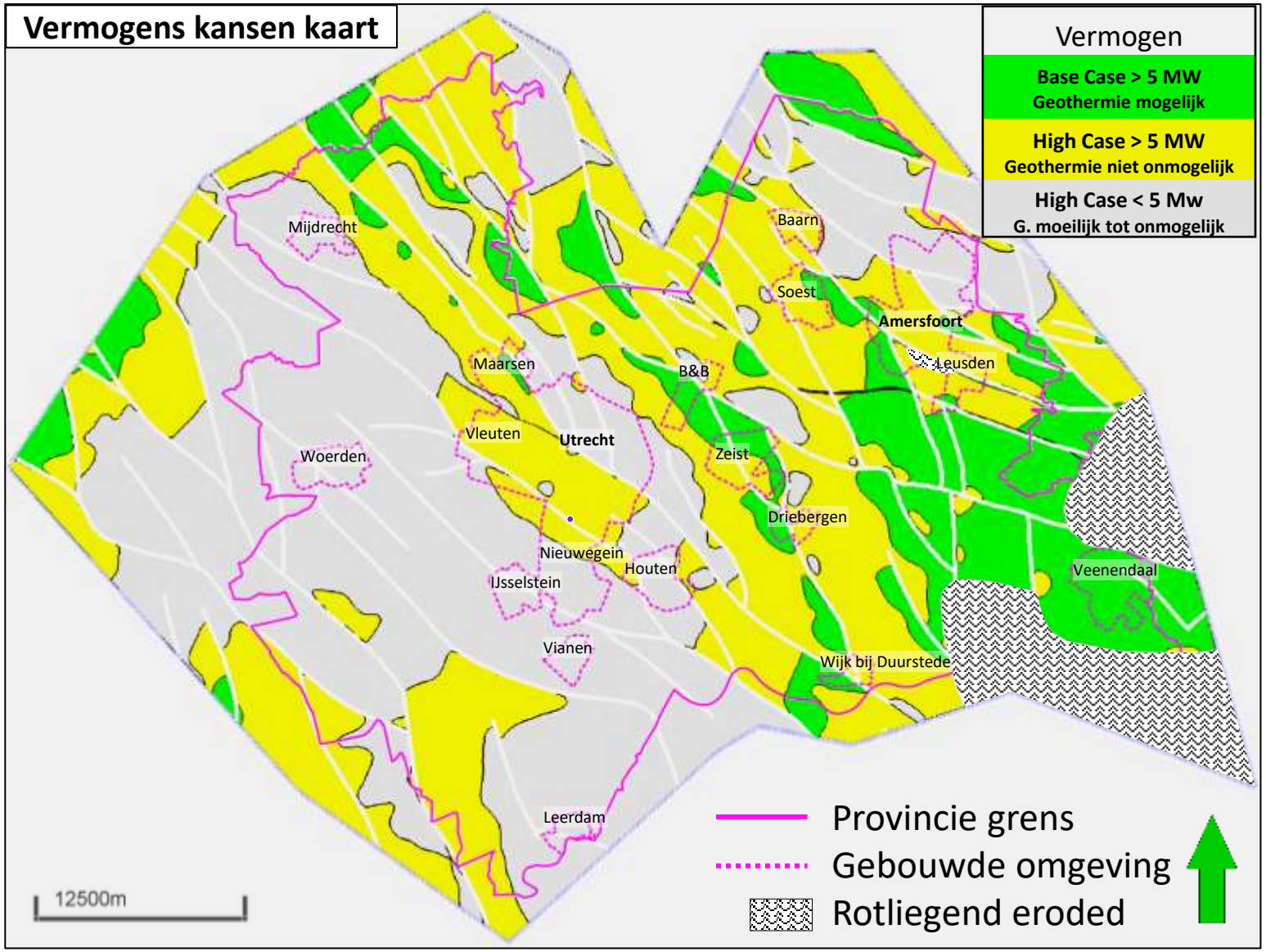
Vermogen in MW







Kansen voor geothermie



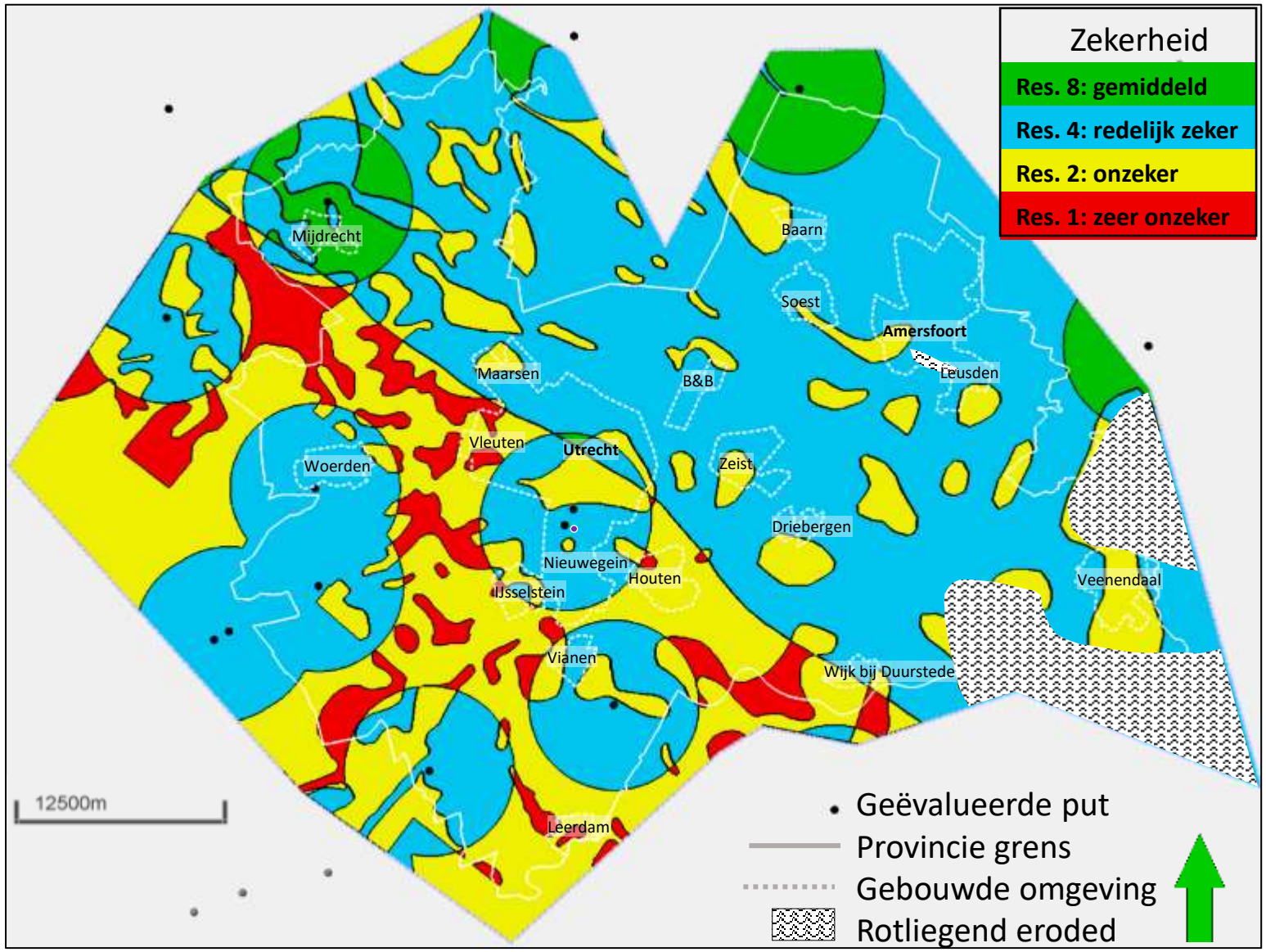
- Deze kaart laat de gebieden zien waar betere en mindere kansen voor conventionele geothermie aanwezig zijn inzake het geothermie potentieel.
- Hiervoor is een aanname gemaakt dat voor een geothermie doublet in de bebouwde omgeving een minimum vermogen van 5 MW nodig is.
- Door de Base en High Case kaarten te combineren met een ondergrens van 5 MW worden de gebieden met betere (groen), mindere (geel) en slechtere (grijs) kansen op geothermie toepassing inzichtelijk gemaakt.

Betrouwbaarheid van de interpretatie (1)

- Ondanks de uitvoering van het SCAN project zijn er nog steeds gebieden in de provincie waar weinig data, of alleen data van slechte kwaliteit over de ondergrond beschikbaar is. Hierdoor is de berekening van het vermogen (en ook de variatie) onzeker doordat de onderliggende geologische interpretatie wordt bemoeilijkt door verschillende oorzaken, zoals:
  - de onderliggende data is beperkt, of
  - de data is van slechte kwaliteit, of
  - de interpretatie van de gegevens is geologisch nog niet goed begrepen.
- Deze onzekerheid is weergeven in een kaart (volgende dia), in een poging om aan te geven waar wij meer vertrouwen in de interpretatie en vermogens kaart hebben, en waar minder.
- Om de onzekerheid te kunnen meten hebben we drie categoriën gedefinieerd, die elk een score 1 (slecht) of 2 (beter) krijgen:
  - Category 1: Is de reservoir kwaliteit bevestigd door de nabijheid van putten? Dit is aangegeven door het gebied binnen een straal van 5 km rond een put een score 2 te geven, daarbuiten score 1.
  - Category 2: Hoe goed is de geologische interpretatie gekoppeld aan structurele gebieden? De porositeit/diepte relate voor de KN area & CNB is redelijk, krijgt score 2, voor het WNB is de relatie slecht, krijgt score 1.
  - Category 3: Is er voldoende seismische data van goede kwaliteit voor een betrouwbare dieptekaart? Hiervoor zijn we handmatig de seismische interpretatie afgelopen en hebben we betrouwbaarheidspolygonen gemaakt met score 1 (slecht) of score 2 (zekerder interpretatie)

Zekerheid van de interpretatie (2)

Rotliegend data en interpretatie (on)zekerheids kaart

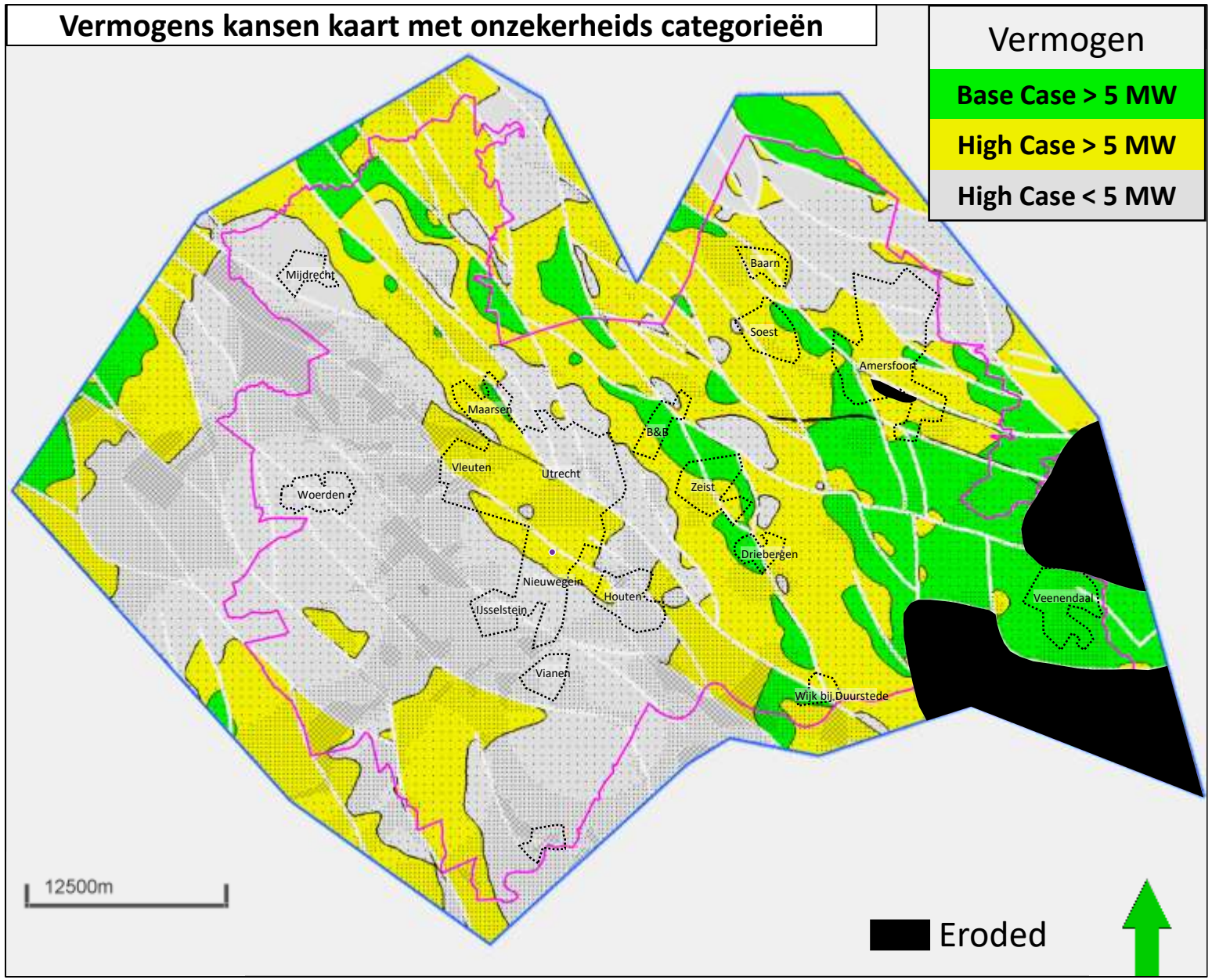


- De scores van de drie categoriën van de vorige dia zijn vermenigvuldigd om te komen tot een relatieve (on)zekerheidskaart zoals hiernaast staat aangegeven.

  De vermenigvuldiging geeft resultaten van 1, 2, 4 of 8 (bijv. 1 x 1 x 2 = 2, of 2 x 2 x 2 = 8)

- De vier mogelijke resultaten zijn onderverdeeld in de volgende zekerheid klassen:
  - Resultaat 8 = gemiddeld zeker (groen)
  - Resultaat 4 = redelijk zeker (blauw)
  - Resultaat 2 = onzeker (geel)
  - Resultaat 1 = zeer onzeker (rood)
- Hoe deze gebieden te interpreteren?
  - In de groene gebieden kan, gebaseerd op de huidige data en als het vermogen >5MW bedraagt, een project ontwikkeld worden.
  - In de blauwe gebieden kan, gebaseerd op de data en als het vermogen >5MW bedraagt, een project ontwikkeld worden maar is vermoedelijk meer data nodig.
  - In de gele en rode gebieden is te weinig data of een te grote onzekerheid om geothermie te ontwikkelen, en zal meer data nodig zijn.

Gecombineerde Vermogens Kans en Onzekerheidskaart



- Deze kaart is een combinatie van de vermogens kansenkaart en de onzekerheidskaart. De onzekerheid is als een gearceerde laag geplot op de kansenkaart. Hoe lichter de arcering, hoe betrouwbaarder de kaart is.
- Zekerheid klassen arcering
  - Gemiddeld zeker
  - Redelijk zeker
  - Onzeker
  - Zeer onzeker

Hoe de Vermogens en Onzekerheids Klassekaarten te gebruiken

- De provincie Utrecht is op grond van de berekende Base en High Case vermogens verdeling voor het Rotliegend verdeeld in drie gebieden
  - Een grijs gebied waar de ontwikkeling van geothermie op basis van de huidige technieken en gegevens moeilijk tot onmogelijk is. Volgens de High Case vermogenskaart kan hier altijd minder dan 5 MW gegenereerd worden.
  - Een geel gebied waar de op basis van de huidige ondergrondgegevens geothermie ontwikkelingen niet onmogelijk zijn. De High Case vermogenskaart geeft hier meer dan 5 MW aan, en de Base Case een vermogen van minder dan 5 MW. Nieuwe gegevens, zoals uit de toekomstige SCAN boring(en) of meer seismische data, kan in deze gebieden verandering brengen. Ook is het mogelijk dat door het toepassen van andere putconcepten het vermogen vergroot kan worden.
  - Een groen gebied waar geothermie ontwikkelingen vanuit de ondergrond mogelijk zijn. Zowel de Base Case als de High Case geven in deze gebieden meer dan 5 MW aan.
- De onzekerheidskaart geeft aan hoe betrouwbaar de vermogens inschatting is. Bij een slechte klassering is meer data en onderzoek nodig, bij een betere klassering zijn de gebruikelijke stappen in de ontwikkeling van een geothermieproject mogelijk voldoende wat betreft de ondergrond.

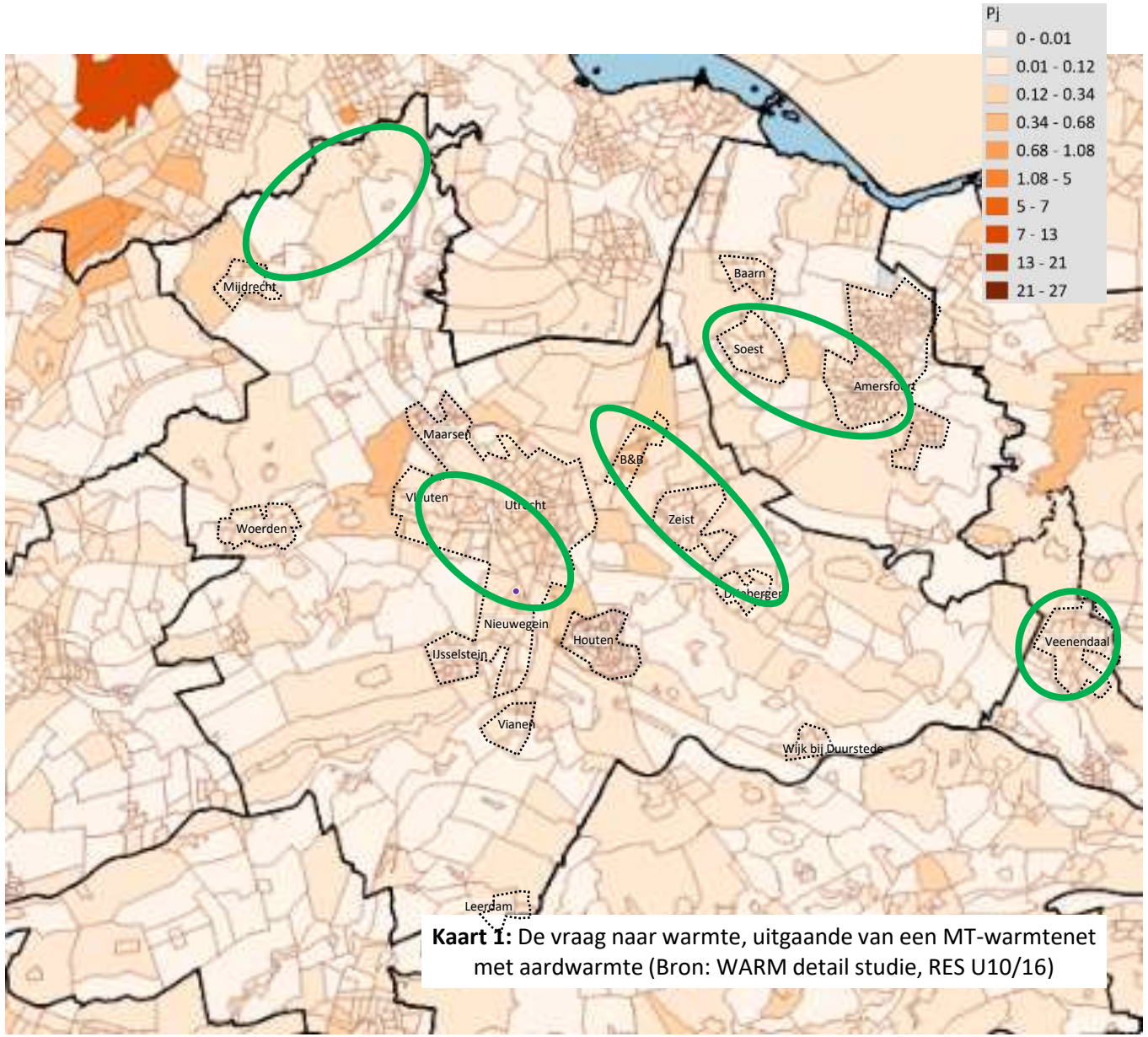
- **Disclaimers**:
  - Deze evaluatie betreft alleen het Rotliegend interval. De kaarten zijn gemaakt gebaseerd op de huidige kennis van het Rotliegend reservoir. Gegevens zullen wijzigen na bv. de SCAN boring(en), wat wijzigingen kan geven in de Power kaarten.
  - Bovenstaande indelingen en aanbevelingen gaan uit van een geothermie ontwikkeling met een standaard doublet ontwikkeling (dus geen horizontale putten, stimulering of innovaties zoals Eavor of soortgelijke technieken die mogelijk toepasbaar worden op de langere termijn)
  - Er is aangenomen dat 5MW voor een standaard doublet een ondergrens is voor geothermie ontwikkelingen voor de gebouwde omgeving. Deze grens kan voor een locatie specifiek project verschillen.
  - Door de onzekerheid in de kaarten kunnen ook de grenzen aangegeven in de gecombineerde potentie & zekerheid kaart veranderen bij meer gegevens.

Hoe nu verder?

- Deze studie geeft de inschatting van het geothermie potentieel in de provincie Utrecht weer op basis van de meest recente data en kennis. Daarbij wordt ook uitgegaan van een standaard doublet ontwikkeling.
- De resultaten van deze studie kunnen dan ook gebruikt worden als input voor geothermie in de Regionale Structuurvisie Warmte van de RES en ook als basis dienen voor de Transitievisie Warmte.
- Nieuwe gegevens, nieuwe of nog niet toegepaste technieken, of een andere manier van ontwikkelen kunnen de potentie van de ondergrond veranderen. Het potentieel van geothermie is dus dynamisch. Bijvoorbeeld wat gaat er nog gebeuren door de wetenschappelijke (SCAN-)boring:
  - De wetenschappelijke boring gaat meer informatie geven over de eigenschappen in het KN-gebied. Dat betekent dat zowel de eigenschappen als de mate van zekerheid in die regio zal veranderen.
  - Betere inschatting van de begravingsgeschiedenis van het KN-gebied. Dit geeft meer informatie over hoe de eigenschappen verspreid zijn in de regio.
  - Informatie over andere mogelijke geothermie reservoirs van Trias en Onder- Krijt ouderdom, die nu niet in deze evaluatie zijn meegenomen door gebrek aan informatie.
- Dit heeft als gevolg dat de informatie voor geothermie na het zetten van de wetenschappelijke boring gaat veranderen voor het KN-gebied en dus herzien moet worden. Mogelijk dat de boring ook impact heeft op de andere gebieden dan wel dat er andere SCAN boringen geplaatst zullen gaan worden in de strook Haarlem-Nijmegen die ook impact hebben op de potentie van geothermie in de provincie Utrecht.
- Voor de verdere stappen die nodig zijn om een goede overweging te maken of geothermie in de RES of gemeente bij kan dragen, én voor meer informatie over de richting van het realiseren van een geothermie project, verwijzen we naar het stappenplan van de WARM studie (Berenschot en Panterra, 2020).

Referentie kaarten

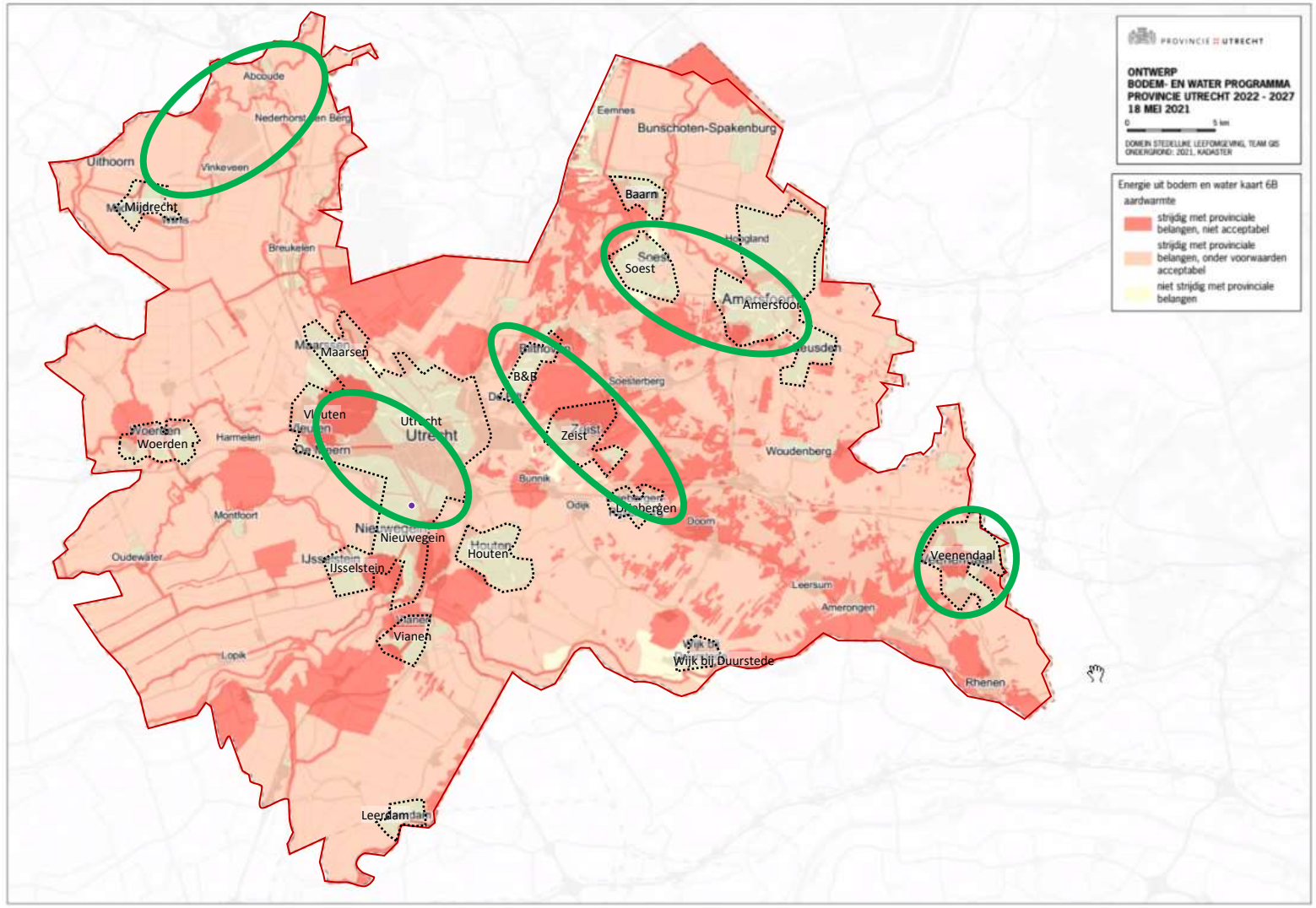
Heat demand



Kaart 1: De vraag naar warmte, uitgaande van een MT-warmtenet met aardwarmte (Bron: WARM detail studie, RES U10/16)

- Als de warmtevraagkaart vergeleken wordt met de Rotliegend vermogens kaart, dan zijn er verschillende gebieden in de provincie Utrecht die betere kansen lijken te hebben voor geothermie, zoals aangegeven met de groen polygonen.
  - Mijdrecht
  - Amersfoort
  - Driebergen, Zeist, Bilt
  - Veenendaal
  - Utrecht

Provinciale beleidskaart aardwarmte



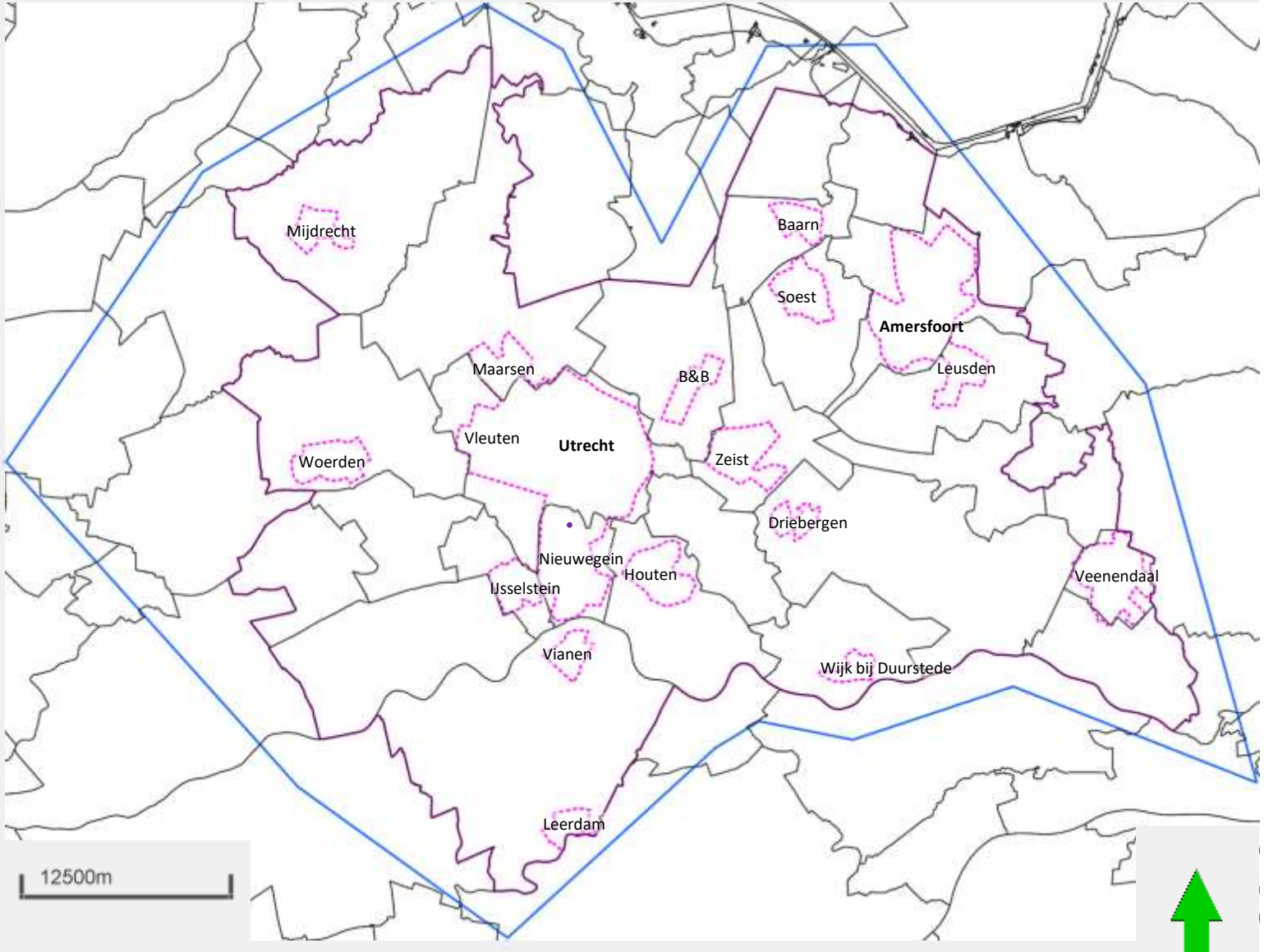
Provinciale beleidskaart aardwarmte **(**ontwerp bodem- en waterprogramma mei 2021**)**

- Donker rood: aardwarmte strijdig met provinciale belangen. op grond van de provinciale omgevingsverordening is boring naar aardwarmte in deze gebieden niet mogelijk.
- Licht rood: aardwarmte strijdig met één of meerdere provinciale belangen resulteren in dat aardwarmte onder voorwaarden te ontwikkelen is (afstemming gevraagd met provincie)
- Geel: aardwarmte niet strijdig met provinciale belangen.

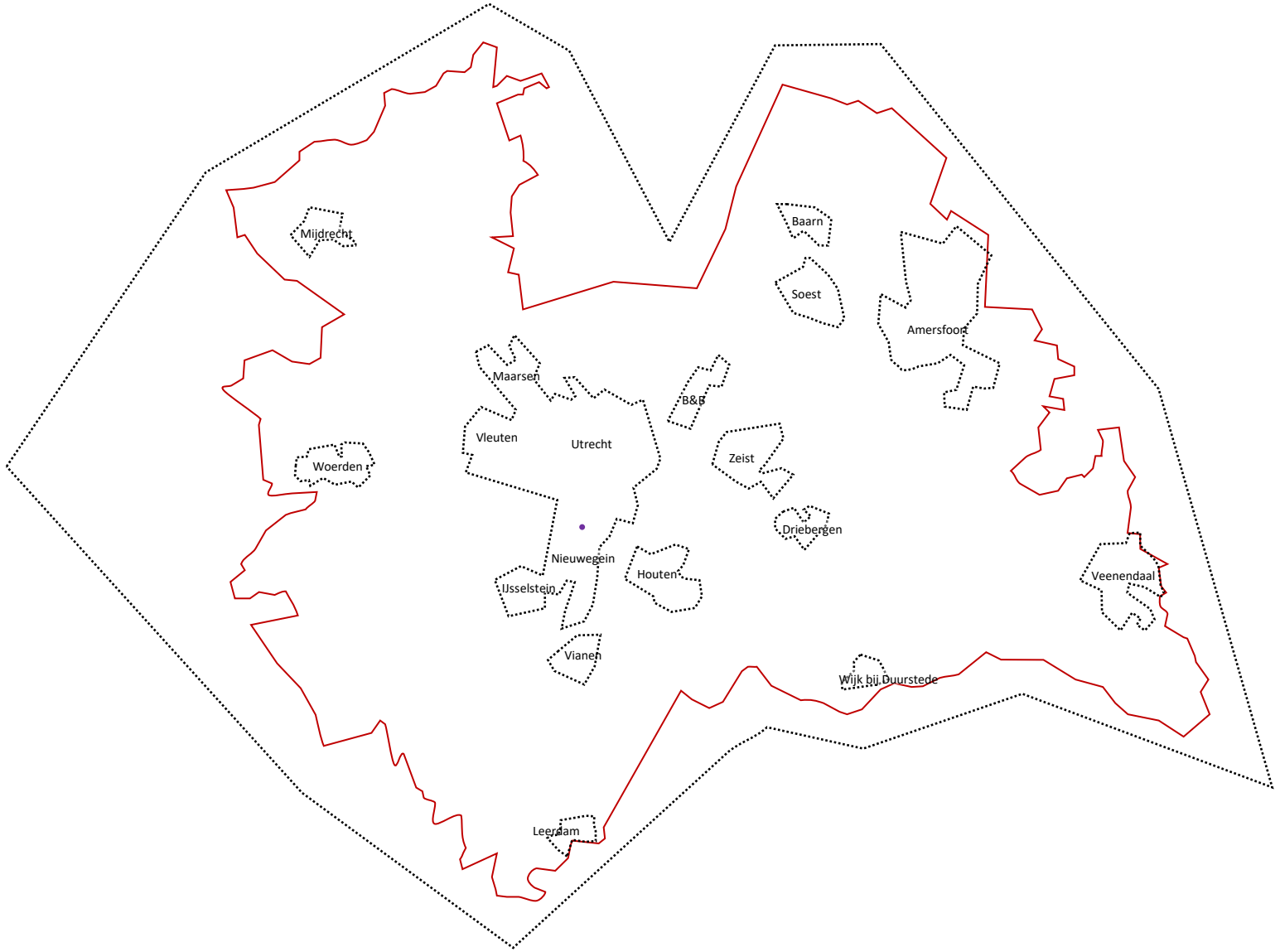
NB: beleidskaart aardwarmte heeft alleen betrekking op prov. belangen. belangen van waterschappen en gemeenten zijn niet meegenomen in deze kaart.

Reference Map

Administrative reference map



- Municipality borders overlay (black polylines)
- Urban areas overlay (pink dotted lines)


Mijdrecht
Baarn
Soest
Amersfoort
Maarsen
B&B
Vleuten
Utrecht
Zeist
Woerden
Driebergen
Nieuwegein
Houten
Veenendaal
IJsselstein
Vianen
Wijk bij Duurstede
Leersam

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2384
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	10.6
Titel	Beantwoording SV 2021, nr. 16 over Financiering Energietransitie
ID	2554
Behandelend ambtenaar	I.C.M.van de Klundert
Telefoon	030 - 28 64115
E-mail	i.van.de.klundert@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 16

Datum	18 februari 2021
Van	College B&W
Behandeld door	I.C.M.van de Klundert
Doorkiesnummer	030 - 28 64115
E-mailadres	i.van.de.klundert@utrecht.nl
Kenmerk	8560069/20210216IK
Beleidsveld	Energie

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer 16 van raadsleden Schreuder (D66), Sturkenboom (Student & Starter), Van Heuven (Partij voor de Dieren), Zwinkels (CDA) en Te Hoonte (VVD) van 27 januari 2021 over Financiering Energietransitie.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Herkent het college zich in het door de ROB geschetste beeld?
***Antwoord* 1**
Ja, op hoofdlijnen herkennen we ons in het advies. Er is onderscheid tussen de uitvoeringskosten voor gemeenten tot 2022 en de uitvoeringskosten van 2022-2030. Het advies van de ROB betreft het advies voor de gemeentelijke uitvoeringskosten na 2022. Voor het onderliggende onderzoek bij dit advies door adviesbureau AEF, hebben wij op basis van onze huidige ervaringen input gegeven.
In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de ROB een advies uitbrengt over de uitvoeringskosten voor de nieuwe of geïntensiveerde gemeentelijke taken na 2022. Dat advies is half januari 2021 verschenen. Het advies van de ROB stelt dat de geschatte kosten voor de uitvoering van de nieuwe taken uit het Klimaatakkoord (zoals de wijkuitvoeringsplannen, tendering van warmte- alternatieven in de wijk, realiseren van grootschalige duurzame energie en participatie / communicatie) naar verwachting bijna 600 miljoen euro in 2024 voor gemeenten zullen bedragen. Voor de periode 2022-2024 gaat het een totaal van bijna 1,6 miljard euro aan extra uitvoeringslasten voor gemeenten. Een soortgelijke raming is in een onderliggend onderzoek van adviesbureau AEF ook genoemd.

Vraag 2
Heeft het college (op hoofdlijnen) in kaart gebracht welke investeringen noodzakelijk zijn, welke kostenposten voor rekening gemeente zijn en welke ambtelijke inzet vereist zal zijn? En in hoeverre is duidelijk wat de rol zal zijn van partners zoals netbeheerders, energieleveranciers, woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren?

***Antwoord* 2**
We maken onderscheid tussen uitvoerings- en investeringskosten. De ambtelijke inzet vormt de uitvoeringskosten zoals in de beantwoording van vraag 1 is toegelicht.

De investeringskosten voor de uitvoering van het Klimaatakkoord liggen een stuk hoger. Partijen zoals netbeheerders, energieleveranciers, woningcorporaties en vastgoedeigenaren zullen de benodigde investeringen zelf moeten doen, waarbij we onderscheid maken in een rendabel en onrendabel deel. In 2017 hebben we een onderzoek laten doen naar de benodigde investeringskosten om naar een CO_2-neutrale stad te gaan (raadsbrief Investeringsopgave Utrechtse Energie, 12 maart 2018). De geraamde investeringskosten uit dit onderzoek liggen tussen de 2,9- 9,5 miljard, afhankelijk van verschillende aannames over de energietransitie. Als meer grootschalige en collectieve energiesystemen (warmte, zon en wind) de toon zetten, liggen de investeringen meer bij partijen zoals de netbeheerder of warmteleverancier. Bij kleinschalige en meer gebouw gebonden maatregelen (isoleren, zon op daken) zullen de investeringen meer bij de gebouweigenaren landen. Dit onderzoek heeft niet gekeken of alle benodigde investeringen rendabel of onrendabel zijn. Wel geeft dit onderzoek inzicht in de te verwachten kosten per partij, zoals vastgoed eigenaren, netbeheerders en warmtebedrijven. Zelf staan we aan de lat voor de verduurzamingsopgave van onze gemeentelijke gebouwen en installaties. Daarover bent u met raadsbrief Versnelling opgave energieneutraal vastgoed (12 oktober 2018) geïnformeerd.

In hoeverre de investeringskosten rendabel of onrendabel zijn voor genoemde partijen, heeft de rijksoverheid deels in de hand. Opschaling zal zorgen voor kostendalingen bij de markt, maar om tot opschaling te komen moet het aantrekkelijk zijn voor partijen om met de energietransitie aan de slag te gaan. We zijn actief bezig om te zorgen dat het rijk het speelveld zo verandert, dat het voor allerlei partijen loont om aan de slag te gaan met de energietransitie. Op dit moment zijn de gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord en de inspanningen van het rijk daarvoor niet voldoende. Voor te veel partijen loont het nu niet om aan de slag te gaan met de energietransitie, bijvoorbeeld voor gebouweigenaren. We helpen en stimuleren ze om aan de slag te gaan, maar een deel van de investeringen zijn niet rendabel en niet aantrekkelijk genoeg om uit te voeren. Andere partijen, zoals netwerkbedrijven, kunnen vanwege de gegeven financieringskaders voor netwerkbedrijven nu niet snel genoeg anticiperen op de benodigde investeringen in het verzwaren van het netwerk.

Vraag 3
Op welke wijze kan de onlangs getekende samenwerkingsovereenkomst met Stedin een bijdrage leveren in het verkrijgen van inzicht in budgetten en verantwoordelijkheden?
***Antwoord* 3**
De samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken over de samenwerking tussen de gemeente en Stedin, zoals het uitwisselen van wederzijdse informatie. De overeenkomst gaat niet over budgetten of verantwoordelijkheden. Budgetten en verantwoordelijkheden van netbedrijven zijn per wet en onderliggende besluiten of regelingen vastgelegd. Dat is de elektriciteits- en gaswet. In de toekomst komt hiervoor een geïntegreerde Energiewet. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de redelijkheid van de tarieven en investeringen van de netbedrijven. Door de samenwerking zien we nu eerder waar de toenemende investeringen in de energie-infrastructuur in de stad nodig zijn zodat we daar rekening mee kunnen houden in het ruimtelijke beleid.

Vraag 4
Is er sinds de beantwoording in november al meer perspectief op een voorstel bij de Voorjaarsnota voor gedegen organisatorische capaciteit en uitvoeringscapaciteit?

***Antwoord* 4**
De benodigde organisatorische- en uitvoeringscapaciteit wordt bepaald door de ambities uit het coalitieakkoord en de bestaande wettelijke verplichtingen. De uitvoering van de afspraken uit het Klimaatakkoord tot 2022 (onder andere het opstellen van de Transitievisie Warmte en de Regionale Energiestrategie) zitten in de huidige begroting verwerkt. Er is daarvoor door het rijk uitvoeringsgeld beschikbaar gesteld. Dit hebben we u eerder gemeld in raadsbrief Stand van zaken onderhandelingen Klimaatakkoord (21 december 2018). Voor de uitvoering van de proeftuin Aardgasvrije wijken hebben we een landelijke subsidie gekregen (raadsbrief Aanvraag bij het Rijk (Overvecht als proeftuin voor een aardgasvrije wijk), 29 juni 2018).

We zitten nu in een overgangsfase naar de daadwerkelijke uitvoering en implementatie, die structureel meer capaciteit gaat vragen. Zeker na de vaststelling van de Transitievisie Warmte zullen we meer middelen moeten hebben om in meerdere wijken en gebieden met de wijkgerichte aanpak aan de slag gaan. We verwachten van het rijk dat ze zorgen dat het speelveld op orde is en dat het voor partijen loont om aan de slag te gaan met de energietransitie (zie ook beantwoording vraag 2). Omdat we op dit moment hier nog geen zicht op hebben, bereiden we op dit moment een aantal scenario's voor met te verwachten uitvoeringskosten. Afhankelijk van landelijke en regionale ontwikkelingen kijken we wat een passende intensivering van activiteiten kan zijn. Het gaat dan om activiteiten zoals in de beantwoording van vraag 1 zijn genoemd: het opstellen en uitvoeren van de wijkuitvoeringsplannen aardgasvrije wijken, tendering naar alternatieve warmtenetten, het realiseren van grootschalige opwek duurzame energie, en participatie en communicatie. We verwachten daarvoor een bijdrage van het rijk op deze uitvoeringskosten.

Als een tegemoetkoming in deze kosten niet of niet tijdig genoeg beschikbaar komen voelen we ons niet gehouden aan het nakomen van de doelstellingen in het Klimaatakkoord. Het is dan afhankelijk van onze eigen ambitie en de bestaande middelen in welk tempo we met de uitvoering van de TVW in de wijken aan de slag zullen gaan.

Vraag 5
Hoe staat het met het opstellen van nieuwe indicatoren zoals het college aangaf voornemens te zijn? Gaat deze aanscherping helpen bij het in beeld krijgen van de benodigde capaciteit?
***Antwoord* 5**
Bij de Voorjaarsnota 2021 komen we met een voorstel voor een aantal nieuwe indicatoren. Deze indicatoren sluiten beter aan op het meten van de voortgang van de beleidsdoelstellingen, zoals die in het coalitieakkoord zijn opgenomen. Het blijft een gegeven dat we afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van externe gegevens en de mogelijkheden bij externe partijen om de benodigde gegevens tijdig beschikbaar te stellen aan ons. Ook het behalen van deze beleidsdoestellingen is afhankelijk van het ingezette rijksbeleid. Als de investeringen voor aardgasvrije woningen deels onrendabel blijven, dan loont het voor partijen niet om hiermee aan de slag te gaan (zie ook beantwoording vraag 2). De nieuwe indicatoren zijn niet gericht op het in beeld krijgen van de benodigde capaciteit.

Vraag 6
Hebben de gesprekken met het Rijk geleid tot extra vergoedingen? En welke stappen neemt het college om de noodzaak van extra middelen bij het Rijk onder de aandacht te brengen?
***Antwoord* 6**
De VNG heeft een resolutie vastgesteld waarbij het 'Herstel van bestuurlijk en financieel vertrouwen' als inzet voor de kabinetsformatie centraal staat (raadsbrief, Standpuntbepaling Buitengewone ALV VNG, 9 januari 2021). De gesprekken met het rijk over de uitvoeringskosten hebben de komende periode de hoogste prioriteit. De totale extra gemeentelijke uitvoeringslasten voor de periode 2022-

2024 zijn circa euro 1,6 miljard. De verdeelsleutel voor gemeenten is nog niet vastgesteld, maar het zou kunnen gaan om tientallen fte's per jaar voor de gemeente Utrecht. We dringen aan om vanuit het rijk snel met toezeggingen over de uitvoeringskosten voor 2022 te komen. Gezien de verkiezingen voor de Tweede Kamer en de tijd die nodig zal zijn het vormen van een nieuw kabinet, is het onzeker of we op korte termijn concrete toezeggingen over de uitvoeringskosten te krijgen.

Vraag 7
Welke inspanningen ziet het college voor de gemeente die binnen de bestaande middelen onmogelijk zijn, maar wel noodzakelijk zijn om iedereen mee te krijgen?
***Antwoord* 7**
Zoals gemeld in raadsbrief Jaarplan 2021 opgave Energietransitie en voortgang Regeling Reductie Energiegebruik (11 januari 2021) staan we op dit moment pas aan het begin van een grote omwenteling naar het verduurzamen van de energievoorziening in de stad. We hebben er voor gekozen om onze schaarse middelen vooral in te zetten voor onze faciliterende rol, zoals het informeren en begeleiden van onze bewoners en ondernemers. Meest cruciaal is dat de overstap naar een alternatief betaalbaar is. Daarom dringen we bij het rijk aan op een (nieuw) pakket van maatregelen zodat de overstap voor de meeste mensen betaalbaar wordt. Voor de mensen voor wie het dan nog niet haalbaar is, zullen we specifieke oplossingen moeten bedenken.

Er is gekozen om met subsidies de onrendabele top weg te nemen voor bewoners en ondernemers. Dit is de oplossing die we in Overvecht-Noord toepassen door de extra gemeentelijke investering van 3,75 miljoen euro. Dit is geen structurele oplossing voor de gehele stad. Op het moment dat bewoners of ondernemers aan de beurt zijn voor de overstap naar aardgasvrij, verwachten zij dezelfde ondersteuning; met de circa 120.000 woningen en 8000 overige gasaansluitingen in Utrecht is dat een kostbare oplossing. Daarom kijken we naar het rijk om met een goed pakket voor inwoners en ondernemers te komen. Dit pakket moet een brede landelijke ondersteuning bieden om de energietransitie in de gebouwde omgeving voor elkaar te krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om subsidies, fiscale instrumenten, bevoegdheden voor gemeenten om de regietaak uit te voeren en ondersteuning en ontzorging voor gebouweigenaren.

Vraag 8
Heeft het college een beeld wie (welke type woonsituaties of welke buurten) zij niet afdoende kan ondersteunen om mee te komen in de energietransitie?
***Antwoord* 8**
We weten dat in er huishoudens in de stad zijn die niet mee kunnen komen in de energietransitie. Een specifiek beeld hierover hebben we niet, omdat dit per buurt en situatie zal verschillen. We richten ons niet specifiek hierop, omdat we vinden dat de energietransitie voor het overgrote deel van de bewoners haalbaar en betaalbaar moet zijn. De provincie heeft vorig jaar een onderzoek uitgevoerd naar woningeigenaren die onvoldoende kunnen lenen om verbeteringen aan hun woning te kunnen financieren. Het provinciale onderzoek laat zien dat het om een groep van circa 6-12% woningeigenaren (provinciebreed) gaat die onvoldoende financieringsruimte heeft.

Vraag 9
Zo ja, wat voor invloed heeft dit op haar aanpak, zowel kijkend naar haar strategie (volgorde van aardgasvrije wijken en afwegingskader daarbij) het proces (waaronder stadsdialogen, begeleiding van VVE's, etc.) als samenwerking met andere partners?
***Antwoord* 9**
Voor de te volgen strategie en het proces of de samenwerking met partners betekent dit dat we ervoor kiezen om als eerste met het meest rendabele deel aan de slag te gaan, zijnde de laagste maatschappelijke kosten. Het uitgangspunt is dat de energietransitie voor het overgrote deel van de

bewoners haalbaar en betaalbaar moet zijn. We zijn in Overvecht Noord met de proefwijk aardgasvrij aan de slag gegaan. Bij de ontwikkeling van deze aanpak houden we rekening met huishoudens die niet mee kunnen komen. Zo komen er in 2021 speciale voorzieningen in het landelijke instrument Warmtefonds beschikbaar voor bijvoorbeeld woningeigenaren of senioren die niet (meer) in aanmerking komen voor reguliere financiering op de markt. Pas als we deur voor deur langsgaan kunnen we maatwerk voor deze huishoudens bieden. Met corporaties werken we in Overvecht aan sociaal renoveren. Mensen kunnen aan de slag in een baan bij het renoveren van de woningen.

Vraag 10
Hoe houdt het college de raad op de hoogte of er voldoende financiële middelen en organisatorische capaciteit beschikbaar zijn om de doelen van het klimaatakkoord te behalen?
***Antwoord* 10**
Zoals bij de beantwoording van vraag 4 is aangegeven, onderzoeken we een aantal scenario's voor een passende intensivering van de taken. We gaan u hierover via de gebruikelijke wegen informeren. Ook over de onderhandelingen met het rijk wordt u op de hoogte gehouden, zowel via de VNG als door het college.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Financiering energietransitie

26 januari 2021

Vragen:

Er komen enorm grote uitdagingen op ons af met de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte, waar in Overvecht-Noord al de eerste stappen toe gezet worden[1].

Bij de begrotingsbehandeling stelde D66 daarom vragen of gemeente afdoende ambtelijke capaciteit en budget had. Hierop antwoordde[2] de wethouder dat ze de zorgen deelde van de raad. En “dat er opgeschaald gaat worden als er meer werk in uitvoering komt. Of dat genoeg zal zijn zal de toekomst uitwijzen. Er zijn ook gesprekken met het Rijk over een vergoeding van de taken die uit het klimaatakkoord komen.”

De zorgen die de fractie van D66 toen uitte leven nog steeds en, zo blijkt uit artikelen in het Financieele Dagblad[3] en Trouw[4], zijn terecht. Het landelijke Klimaatakkoord komt in gevaar, als geen geld komt voor de organisatorische taken, volgens de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB).

Daarom hebben D66, Student & Starter, Partij voor de Dieren, CDA en VVD de volgende vragen:

1. Herkent het college zich in het door de ROB geschetste beeld?
2. Heeft het college (op hoofdlijnen) in kaart gebracht welke investeringen noodzakelijk zijn, welke kostenposten voor rekening gemeente zijn en welke ambtelijke inzet vereist zal zijn? En in hoeverre is duidelijk wat de rol zal zijn van partners zoals netbeheerders, energieleveranciers, woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren?
3. Op welke wijze kan de onlangs getekende samenwerkingsovereenkomst met Stedin een bijdrage leveren in het verkrijgen van inzicht in budgetten en verantwoordelijkheden?

---

1 https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/hoe-gaat-het-aardgasvrij-maken-van-huizen-in-overvecht-noord-en-garyp~b2c557c1/
2 Verslag openbare vergadering commissie Stad en Ruimte, 19 november 2020.
3 https://fd.nl/economie-politiek/1371228/klimaatplannen-blijken-miljardenlast-voor-gemeenten
4 https://www.trouw.nl/duurzaamheid-natuur/gemeenten-moeten-veel-geld-krijgen-van-het-rijk-anders-komt-het-klimaatakkoord-in-gevaar~bedb20bb/

4. Is er sinds de beantwoording in november al meer perspectief op een voorstel bij de Voorjaarsnota voor gedegen organisatorische capaciteit en uitvoeringscapaciteit?
5. Hoe staat het met het opstellen van nieuwe indicatoren zoals het college aangaf voornemens te zijn? Gaat deze aanscherping helpen bij het in beeld krijgen van de benodigde capaciteit?
6. Hebben de gesprekken met het Rijk geleid tot extra vergoedingen? En welke stappen neemt het college om de noodzaak van extra middelen bij het Rijk onder de aandacht te brengen?

De fracties maken zich ook zorgen over of iedereen mee kan doen. Te lage ambtelijke inzet en tekorten in financiële middelen zal betekenen dat degene die het moeilijkst hebben in de transitie de meeste last daarvan gaan hebben, omdat de gemeente hen niet voldoende kan ondersteunen.

7. Welke inspanningen ziet het college voor de gemeente die binnen de bestaande middelen onmogelijk zijn, maar wel noodzakelijk zijn om iedereen mee te krijgen?
8. Heeft het college een beeld wie (welke type woonsituaties of welke buurten) zij niet afdoende kan ondersteunen om mee te komen in de energietransitie?
9. Zo ja, wat voor invloed heeft dit op haar aanpak, zowel kijkend naar haar strategie (volgorde van aardgasvrije wijken en afwegingskader daarbij) het proces (waaronder stadsdialogen, begeleiding van VVE's, etc.) als samenwerking met andere partners?

Voortvarende uitwerking van het klimaatakkoord zien we als een noodzaak om de klimaatdoelen te halen.

10. Hoe houdt het college de raad op de hoogte of er voldoende financiële middelen en organisatorische capaciteit beschikbaar zijn om de doelen van het klimaatakkoord te behalen?

Gesteld door:

- Jelmer Schreuder, D66
- Tessa Sturkenboom, Student & Starter
- Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
- Jantine Zwinkels, CDA
- Gertjan te Hoonte, VVD

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2386
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2022
Agendapunt	11
Titel	Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
ID	2556
Behandelend ambtenaar	H. Kraaij
Telefoon	14 030
E-mail	hans.kraaij@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Kraaij	**Datum**	10 december 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	4445445/20211207/HK
E-mail	hans.kraaij@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

Utrecht werkt aan de overstap naar duurzame energie door bronnen en gebouwen te verduurzamen en de energie-infrastructuur daarop aan te passen. In Rijnenburg en Reijerscop ligt voor onze gemeente het grootste potentieel om duurzame energie op te wekken met windmolens en zonnevelden. Op 9 juli 2020 heeft uw raad hiervoor een visie en een uitnodigingskader vastgesteld. Op 19 februari 2021 bent u geïnformeerd over de selectie van het consortium Rijne Energie c.s. (bestaande uit de energiecoöperaties Rijne Energie en De Windvogel, windontwikkelaar Eneco en zonontwikkelaar BHM Solar) als initiatiefnemer.

In deze brief informeren wij u over de start van de planologische procedure door:
(1) ter inzage legging van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure),
(2) ondertekening van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) en
(3) de brief aan de provincie om af te zien van hun rol als bevoegd gezag.

Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)
Het realiseren van het plan van Rijne Energie c.s. is m.e.r.-plichtig. Het doel van de m.e.r. is de effecten op milieu, inclusief leefomgeving, natuur en landschap, volwaardig en integraal te betrekken bij de besluitvorming over een plan of project. Een plan-m.e.r. is nodig voor de wijziging van het bestemmingsplan dat juridisch gezien een verantwoordelijkheid is van de gemeente. Een project-m.e.r. is nodig voor de omgevingsvergunning die door de initiatiefnemer Rijne Energie c.s. wordt aangevraagd. Voor het Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop wordt een gecombineerd plan/project-milieueffectrapport (MER) opgesteld, zodat ook voor de planologische besluitvorming een gecombineerde procedure gevolgd kan worden. Rijne Energie is opdrachtgever voor deze combi-MER. De NRD is vandaag door de gemeente ter inzage gelegd. De communicatie over de NRD is een gezamenlijke actie van Rijne Energie en de gemeente.
In de bijgesloten NRD staat welke milieueffecten worden onderzocht, waaronder slagschaduw, geluid en natuur. Hierbij zijn de toezeggingen aan uw raad (tijdens de besluitvorming over de visie en het

uitnodigingskader) over het onderzoek naar met name laagfrequent geluid meegenomen evenals motie 2020/192 “Zorg voor juridische houdbaarheid van eisen aan slagschaduw”. Het staat nu nog niet vast hoe groot het plan van Rijne Energie c.s. gaat zijn. Daarom worden in het MER meerdere varianten onderzocht, variërend van drie tot acht windmolens. Zonnevelden zijn tot een omvang van 125 ha niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar de effecten van zonnevelden op windmolens worden wel meegenomen. Door de uitspraak van de Raad van State, volgend op het Nevele-arrest, bestaat de kans dat uw raad zelf normen vast moet stellen voor geluid en slagschaduw van windmolens. We zorgen ervoor dat het MER voldoende onderbouwing bevat om deze normen vast te kunnen stellen. De ter inzage legging duurt zes weken. In deze periode wordt ook advies gevraagd aan de Commissie voor de m.e.r. en worden de provincie en waterschap en de buurgemeenten geconsulteerd. De binnengekomen reacties worden verwerkt in een Nota van Antwoord. Hierin wordt aangegeven welke wijzigingen worden doorgevoerd in de onderzoeksopzet voor het MER.

Intentie- en plankostenovereenkomst

Ons doel is om het energielandschap mogelijk te maken en de opbrengsten hiervan zo veel mogelijk ten goede te laten komen aan de omgeving en de omwonenden. Wij willen de financiële risico’s op een verantwoorde manier bij de initiatiefnemers leggen. Conform het Utrechts Planproces (UPP) is het gebruikelijk om bij aanvang van de planologische procedure afspraken te maken over het planproces en plankostenverdeling. De Intentie- en Planovereenkomst (IPOK) is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en het consortium Rijne Energie c.s.. In de IPOK is afgesproken dat we:

- de plankosten voorfinancieren tot vaststelling van het bestemmingsplan of omgevingsplan, omdat de plankosten door de maatschappelijke gevoeligheid hoog en onvoorspelbaar zijn;
- de plankosten plafonneren tot 40.000 euro per windmolen en 1.000 euro per hectare zonneveld, gelet op de ruimte die hiervoor is in de business case.

Het op deze wijze plafonneren van de plankosten betekent dat een steeds groter deel van de plankosten (geraamd op 432.000 euro) wordt verhaald, naar mate het plan groter wordt. Bij een plan van drie windmolens en zes ha zonneveld wordt 30% van de geraamde plankosten verhaald op de initiatiefnemers en wordt 70% bekostigd uit het programma duurzaamheid (onderdeel Energietransitie).
Het is onze intentie om de van Rijne Energie terug te ontvangen plankosten te gebruiken voor de door uw raad gewenste landschapsontwikkeling. De kosten voor landschapsontwikkeling kunnen we namelijk naar verwachting niet volledig verhalen op Rijne Energie c.s.. Afspraken over de kostenverdeling voor de landschapsontwikkeling leggen we vast in de anterieure overeenkomst die wordt gesloten, voordat het bestemmingsplan of omgevingsplan wordt vastgesteld.

Brief provincie

Op basis van artikel 9e van de Elektriciteitswet 1998 is de provincie bevoegd gezag voor windmolenparken tussen 5 en 100 MW. Dit laat onverlet dat een gemeente zelf ook kan besluiten over een ruimtelijk plan voor een windmolenpark. Het college van Gedeputeerde Staten is niet verplicht toepassing te geven aan de bevoegdheid van de provincie, tenzij “een producent een voornemen tot de aanleg van windmolens schriftelijk bij hen heeft gemeld en de betrokken gemeente een aanvraag van die producent tot vaststelling dan wel wijziging van een bestemmingplan ten behoeve van de realisatie van dat voornemen heeft afgewezen”. In bijgesloten brief vragen wij Gedeputeerde Staten om af te zien van toepassing van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de benodigde besluiten, zodat duidelijk is dat de gemeente de rol van bevoegd gezag op zich neemt.

Communicatie

Leden van Rijne Energie, buurgemeenten, de roeiverenigingen en geïnteresseerde bewoners van de polders zijn geconsulteerd voor de totstandkoming van de NRD. In een nieuwbrief worden alle geïnteresseerde partijen geïnformeerd over met name de mogelijkheid om te reageren op de NRD. De provincie, het waterschap en de buurgemeenten zijn hier al over geïnformeerd.

Vervolgproces

De m.e.r.-procedure wordt gebruikt om te onderzoeken welke variant de voorkeur heeft en haalbaar is. Gelijktijdig vindt ook de Ontwerpstudie naar Rijnenburg plaats en wordt de planprocedure gestart voor renovatie en capaciteitsuitbreiding van het hoogspanningsstation Oudenrijn. De aanpak van het hoogspanningsstation is nodig om te voorzien in de groeiende vraag naar elektriciteit van onze stad en onze buurgemeenten. Stedin wil het energielandschap bij voorkeur aansluiten op dit hoogspanningsstation, nadat deze gerenoveerd is. De planprocedure voor het hoogspanningsstation wordt parallel aan de planprocedure voor het energielandschap doorlopen, omdat het om twee verschillende initiatiefnemers gaat en we willen voorkomen dat de beide projecten elkaar vertragen. Tijdens het opstellen van de MER komen ook ontwerpvragen aan de orde, maar het ontwerpen gebeurt na de keuze voor de voorkeursvariant. De ontwerpfase eindigt volgens de huidige planning in de tweede helft van 2022 met een collegebesluit over het voorontwerp voor een energielandschap. Op dat moment is duidelijk welke grondposities beschikbaar zijn en zijn ook meer inzichten beschikbaar uit de Ontwerpstudie. Het voorontwerp is het startpunt voor de planologische procedure. Welke procedure precies doorlopen wordt, hangt af van de inhoud van het voorontwerp en de voortgang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vergunningverlening (en de daarbij horende besluitvorming) vindt volgens de huidige planning in 2023 plaats. Het energielandschap kan dan gerealiseerd worden in 2024.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

Energielandschap Rijnenburg & Reijerscop

Consortium Rijne Energie c.s.
V6.0

01/12/2021



Pondera

Hoofdvestiging Nederland
Amsterdamseweg 13
6814 CM Arnhem
088 – pondera (088-7663372)
info@ponderaconsult.com

Postadres
Postbus 919
6800 AX Arnhem

Vestiging South East Asia
Jl. Mampang Prapatan XV no 18
Mampang
Jakarta Selatan 12790
Indonesia

Vestiging North East Asia
Suite 1718, Officia Building 92
Saemunan-ro, Jongno-gu
Seoul Province
Republic of Korea

Colofon

Soort document
Notitie Reikwijdte en Detailniveau

Projectnaam
Energielandschap Rijnenburg & Reijerscop

Versienummer
V6.0

Datum
1-12-2021

Project nummer
721081

Opdrachtgever
Consortium Rijne Energie c.s.

Auteur
Annemarie Kristen

Nagekeken door
Florentine van de Wind

Disclaimer
In het onderzoek is gebruik gemaakt van algemeen geaccepteerde uitgangspunten, modellen en informatie die ten tijde van het opstellen van dit rapport ter beschikking stonden. Aanpassingen in de uitgangspunten, modellen of gebruikte gegevens kunnen leiden tot andere uitkomsten. De aard en de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens voor het onderzoek bepalen in belangrijke mate de nauwkeurigheid en de onzekerheden van de berekende uitkomsten. Pondera is niet aansprakelijk voor gederfde inkomsten of schade die wordt geleden door opdrachtgever(s) en/of derden uit conclusies die gebaseerd zijn op gegevens die niet van Pondera afkomstig zijn. Deze rapportage is opgesteld met de intentie dat deze alleen gebruikt wordt door de opdrachtgever en slechts voor het doel waarvoor de rapportage is opgesteld. Er mag geen beroep worden gedaan op de informatie uit deze rapportage voor andere doeleinden zonder schriftelijke toestemming van Pondera. Pondera is niet verantwoordelijk voor de consequenties die kunnen voortvloeien uit het oneigenlijk gebruik van de rapportage. De verantwoordelijkheid voor het gebruik van (de analyse, resultaten en bevindingen in) de rapportage blijft bij de opdrachtgever. De Rechtsverhouding opdrachtgevers – architect, ingenieur en adviseur conform DNR 2011 is te allen tijde van toepassing.

EIK ISO 9001:2015 gecertificeerd

PONDERA

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
- 1.1 Het initiatief 1
- 1.2 M.e.r.-procedure 2
- 1.3 Initiatiefnemers en bevoegd gezag 4
- 1.4 Leeswijzer 6

2 Doelstellingen en beleid 7
- 2.1 Mondiaal en Europees beleid 7
- 2.2 Rijksbeleid 7
- 2.3 Provinciaal beleid 11
- 2.4 Regionale Energie Strategie 13
- 2.5 Beleid gemeente Utrecht 14
- 2.6 Conclusie beleid 17

3 Achtergrond van de totstandkoming locatie energielandschap 18
- 3.1 Inleiding 18
- 3.2 Potentiële locaties windenergie in Utrecht 18
- 3.3 Stap voor stap naar zoekgebieden zon en wind binnen het energielandschap R&R 20

4 Voorgenomen activiteit en alternatieven 27
- 4.1 Voorgenomen activiteit 27
- 4.2 Inrichtingsalternatieven Energielandschap R&R 29

5 Mogelijke effecten en maatregelen 33
- 5.1 Inleiding 33
- 5.2 Milieueffecten en beoordeling inrichtingsalternatieven 33
- 5.3 Mitigerende maatregelen 42
- 5.4 Leemten in kennis en informatie 43
- 5.5 Evaluatie 43

6 Procedure en besluitvorming 44
- 6.1 M.e.r.-procedure 44
- 6.2 Vergunningen 46
- 6.3 Informatie en inspraak 46

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

De gemeente Utrecht heeft besloten om ruimte te bieden aan een energielandschap met zonnevelden en windmolens in de polders Rijnenburg en Reijerscop. Het energielandschap is een pauzelandschap. Een landschap dat, in afwachting van toekomstige woningbouw, alvast benut mag worden om er, tijdelijk, duurzame energie op te wekken.

In de Visie Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop is aangegeven welke ruimte hiervoor geboden wordt en welke doelstellingen hieraan ten grondslag liggen. De gemeente heeft in een uitnodigingskader haar besluit nader uitgewerkt. Hiermee heeft de gemeente initiatiefnemers voor grootschalige energieproductie uitgenodigd om met concrete voorstellen te komen die passen binnen de geschetste kaders. Het consortium Rijne Energie c.s. (bestaande uit Rijne Energie, De Windvogel, Eneco en BHM Solar) heeft hieraan gehoor gegeven.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht heeft het consortium Rijne Energie c.s. geselecteerd als initiatiefnemer voor het ontwikkelen van een energielandschap.

Met haar initiatief beoogd Rijne Energie c.s. het pauzelandschap te ontwikkelen. De opwek van duurzame energie verandert het landschap. Rijne Energie c.s. beseft dat de omgeving hieraan zal moeten wennen maar men moet ook beseffen dat het niet alleen om een ingreep gaat die bijdraagt aan de overschakeling naar duurzame energie maar dus ook tijdelijk is.

Die tijdelijke ingreep wil Rijne Energie c.s. benutten en aangrijpen voor een meer structurele verandering: de duurzame ontwikkeling en de verrijking van landschappelijke waarden en recreatiemogelijkheden, aansluitend bij de bestaande kwaliteiten, én de kwaliteiten die de afgelopen decennia verloren zijn gegaan. Wanneer nu ingezet wordt op een robuuste ontwikkeling van groen, krijgt dat groen de tijd om mee te groeien met de verstedelijking, het stijgende aantal inwoners en de toenemende klimaatimpact van de stad. De aanplant van nieuw groen en vernatting van het veen en veenmossen zorgt ook voor CO_2-opslag.

Kortom: het consortium Rijne Energie c.s. heeft de intentie om een Energielandschap te ontwikkelen dat bestaat uit een opstelling van windturbines en zonnevelden die landschappelijk worden ingepast. De windturbines en de zonnevelden vormen op die manier een energielandschap. De locatie van het projectgebied is weergegeven in Figuur 1.1. Het projectgebied ligt tegen Utrecht aan en wordt aan de noordzijde begrensd door de A12 en aan de oostzijde door de A2.

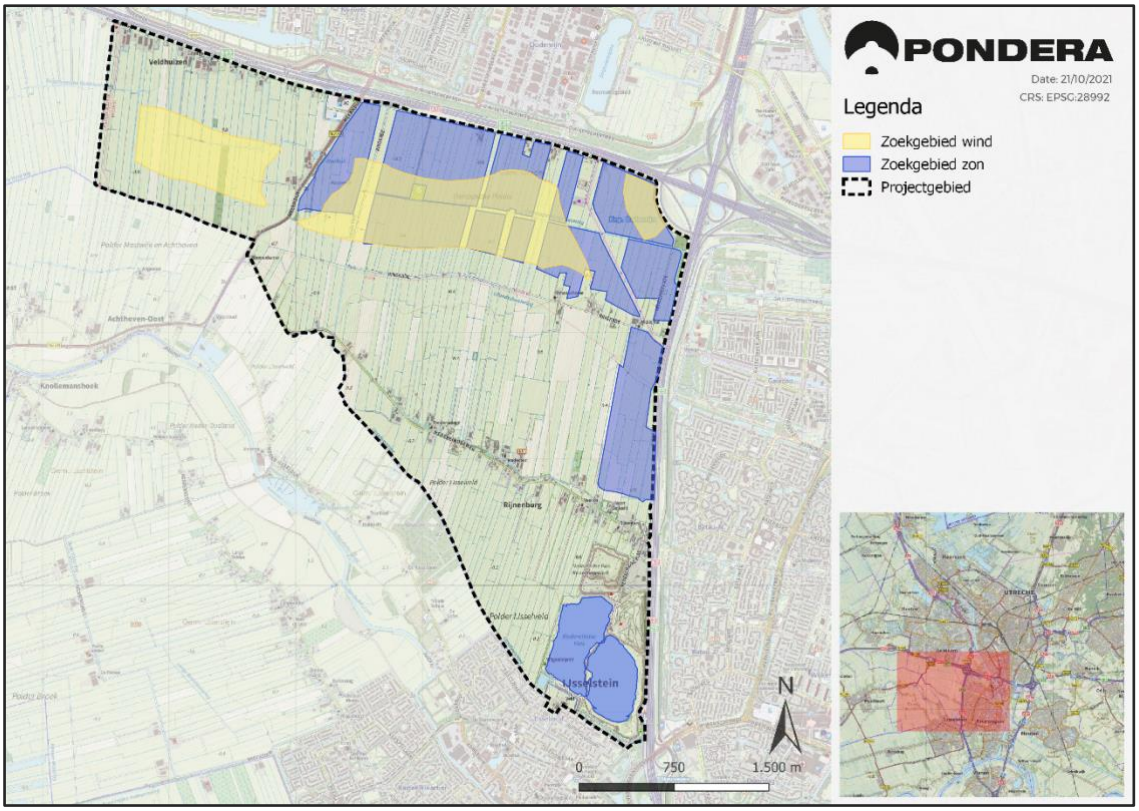
Momenteel bestaat het plan voor dit energielandschap uit 3 windturbines en 7 hectare aan zonnevelden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een groeiperspectief, waardoor er mogelijk maximaal 8 windturbines gerealiseerd kunnen worden en een groter deel van het totale zoekgebied met zonnevelden ingevuld wordt. In het uitnodigingskader spreekt de gemeente over maximaal 230 hectare zonnevelden maar vooralsnog gaan de initiatiefnemers uit van maximaal 50 hectare zonnevelden.

De initiatiefnemers beschouwen de genoemde 50 hectare zonnevelden als een realistisch maximum. Omdat er op dit moment bij de grondeigenaren weinig animo is om percelen aan het energielandschap ter

beschikking te stellen achten de initiatiefnemers de kans groot dat het energielandschap minder dan 50 hectare zonnevelden zal omvatten.

Het consortium gebruikt de m.e.r.-procedure om het optimum te vinden tussen enerzijds maximale duurzame energieopwekking en anderzijds de minimale milieu- impact op de omgeving.

Figuur 1.1 Projectgebied waarin aangegeven de zoekgebieden zon en wind uit het uitnodigingskader



In het Selectiebesluit (19 februari 2021, B&W gemeente Utrecht) is opgenomen dat de gemeente Utrecht het energielandschap ruimtelijke mogelijk wil maken via de procedure van een bestemmingsplan of een omgevingsplan[1]. Daarnaast is een Omgevingsvergunning nodig.

1.2 M.e.r.-procedure

1.2.1 M.e.r.-plicht

De procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) is voorgeschreven op grond van nationale en Europese wetgeving, indien er sprake is van activiteiten met potentieel aanzienlijke milieueffecten. Het doel van de m.e.r. is om te verzekeren dat adequate milieu-informatie beschikbaar is ten behoeve van de besluitvorming over dergelijke activiteiten.

[1] Wanneer het ruimtelijk plan na inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet, vermoedelijk op 1 juli 2022, wordt vastgesteld moet het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) worden aangepast

In het Besluit m.e.r. staat voor welke activiteiten een m.e.r. van toepassing kan zijn. De inhoudelijke vereisten aan een milieueffectrapport (MER) zijn vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. De m.e.r.-procedure mondt uit in een rapport, het milieueffectrapport (MER). Er wordt onderscheid gemaakt in het planMER en het projectMER. In Kader 1.1 zijn deze typen MER kort toegelicht.

Er zijn twee redenen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Het wettelijke Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) benoemt activiteiten waarop de m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Daarbij is aangegeven wat het m.e.r.-(beoordelings)plichtige plan of besluit is.
2. Plannen, zoals een bestemmingsplan, waarvoor een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden opgesteld, zijn m.e.r.-plichtig.

Beide redenen zijn van toepassing op Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop (verder te noemen energielandschap R&R). Voor het bestemmingsplan is naar verwachting een Passende beoordeling nodig. Zonne-energie is niet genoemd in het Besluit m.e.r. De oprichting, wijziging of uitbreiding van een windturbinepark valt wel onder de m.e.r.-regelgeving. In het Besluit m.e.r. zijn windparken opgenomen in onderdeel C en D van de bijlage van het besluit. Het betreft categorie:

- C22.2: de oprichting, wijziging of uitbreiding van een windturbinepark, bestaande uit 20 windturbines of meer
- D22.2: de oprichting, wijziging of uitbreiding van een windturbinepark met een gezamenlijk vermogen van 15 MW of meer, of bestaande uit 10 windturbines of meer.

Daarnaast is het gezamenlijk opgesteld vermogen van de windturbines zeer waarschijnlijk meer dan 15 MW[2]. Dit betekent:

- Een plan-m.e.r.-plicht voor het bestemmingsplan;
- Een project m.e.r.- beoordelingsplicht voor de omgevingsvergunning van de windturbines.

De project-m.e.r.-beoordelingsplicht houdt in dat het bevoegd gezag moet beoordelen of het doorlopen van een project-m.e.r. noodzakelijk is. De initiatiefnemers hebben, gezien de aard en schaal van het project, ervoor gekozen om direct een projectMER op te stellen. Een beoordeling door het bevoegd gezag of inderdaad een project-m.e.r. noodzakelijk is voor de omgevingsvergunning kan daarom achterwege blijven.

Voor het Energielandschap R&R wordt een gecombineerd plan/project-MER opgesteld. Waar hierna over het MER wordt gesproken, wordt dit gecombineerde MER bedoeld. In het MER wordt het gehele beoogde energielandschap betrokken en daarom worden naast de effecten van de beoogde windturbines ook de effecten van de zonnevelden beschreven en beoordeeld.

Met het opstellen van een gecombineerd plan-project-MER wordt ook aan de m.e.r.-(beoordelings)-plicht onder de Omgevingswet voldaan.

[2] Er is nog geen specifieke windturbine geselecteerd. De initiatiefnemers hebben moderne windturbines op het oog met een opgesteld vermogen van tussen de 4,5 en 6 MW

Kader 1.1 PlanMER en projectMER en m.e.r.-beoordeling

PlanMER

Het planMER wordt opgesteld ten behoeve van een structuurvisie of het ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan. Het planMER moet ingaan op de vraag 'waarom hier'. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt over de milieueffecten van het plan. Het planMER geeft een onderbouwing van de locaties, waarbij mogelijk ook verschillende locaties (locatiealternatieven) worden onderzocht, en beschrijft de milieueffecten van het windpark als bijdrage aan de belangenafweging. Voor een structuurvisie is de effectbeschrijving globaal en heeft tot doel aan te tonen dat het aannemelijk is dat het plan (het windpark op de locatie) kan voldoen aan de geldende milieueisen, een planMER voor een ruimtelijk plan zal meer detailniveau bevatten. In dit geval gaat het om de locatieafweging binnen de gemeente Utrecht, de verschillende zoekgebieden binnen Rijnenburg en de informatie die nodig is voor de wijziging van het bestemmingsplan.

ProjectMER

Het projectMER heeft betrekking op de milieueffecten van de concrete uitwerking van een plan en wordt opgesteld voor de besluitvorming over de omgevingsvergunning. Het gaat dus vooral om de inrichting van een gebied. Voor een windpark betreft dit een concrete uitwerking t.b.v. het bepalen van de posities van de windturbines. De effecten van een dergelijke opstelling en van opstellingsvarianten worden door middel van onderzoek in detail bepaald en afgezet tegen de geldende milieueisen, waarbij beoordeeld wordt of aan deze eisen kan worden voldaan.

M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het besluit m.e.r., mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Voor een m.e.r.-beoordeling is doorgaans geen diepgaand onderzoek nodig. Een m.e.r.-beoordeling kent twee uitkomsten: 1) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden en er dient een m.e.r.-procedure doorlopen te worden of 2) belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op en de m.e.r.-procedure wordt niet doorlopen.

1.2.2 Notitie reikwijdte en detailniveau

Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is de eerste stap van de m.e.r.-procedure. Het doel van het opstellen en publiceren van deze conceptnotitie is om betrokkenen en belanghebbenden te informeren over het voornemen en de inhoud en diepgang (de reikwijdte en het detailniveau) van het nog op te stellen MER. Het doel is eveneens om betrokkenen en belanghebbenden in dit stadium te raadplegen om reacties te kunnen meenemen in de uit te voeren onderzoeken. De binnengekomen reacties (zienswijzen) en adviezen worden betrokken bij het verder uitwerken van de MER. Hoe omgegaan wordt met de zienswijzen wordt in een zogenaamde nota van antwoorden (NvA) vermeld. De NvA is een document dat onderdeel is van het MER en behoort bij de m.e.r.-procedure.

De NRD is ook een communicatiedocument, waarin wordt aangekondigd dat er een milieueffectrapport wordt opgesteld voor Energielandschap R&R.

1.3 Initiatiefnemers en bevoegd gezag

1.3.1 Initiatiefnemer project

Het consortium Rijne Energie c.s. is initiatiefnemer van het Energielandschap R&R. Omdat niet de initiatiefnemer van het Energielandschap R&R maar de gemeente het bestemmingplan kan herzien is de gemeente de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Daarom is Rijne Energie c.s. als initiatiefnemer

verantwoordelijk voor het project-m.e.r.-deel van de notitie en de gemeente voor het plan-m.e.r.-deel. Beide initiatiefnemers zijn dus verantwoordelijk voor het opstellen van het MER.

Nadere informatie over de Rijne Energie c.s. is te vinden op de website www.rijne-energie.nl. De hiervoor genoemde website is die van de lokale energie coöperatie, één van de vier initiatiefnemers van het Energielandschap R&R. Het ontwikkelen en realiseren van het energielandschap omvat technische, organisatorische en financiële afwegings- en beslismomenten, waaronder het bepalen van opstellingsalternatieven, communicatie met de omgeving, het financieren van de bouw en het selecteren van een windturbineleverancier. In Figuur 1.2 zijn de contactgegevens van de initiatiefnemer Energielandschap R&R opgenomen.

Figuur 1.2 Contactgegevens initiatiefnemer Energielandschap R&R

Initiatiefnemer	
Naam	Consortium Rijne Energie c.s.
E-mailadres	info@rijne-energie.nl

1.3.2 Bevoegd gezag

Voor de aanleg een windpark met een omvang tussen de 5 en 100 MW zijn Provinciale Staten (PS) op basis van artikel 9 van de Elektriciteitswet 1998 in beginsel bevoegd gezag. De gemeente Utrecht vraagt Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht af te zien van toepassing van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de benodigde besluiten ten behoeve van de realisatie van windmolens in Rijnenburg en Reijerscop (artikel 9f, zesde lid, onder a van de Elektriciteitswet). Hierdoor krijgt de gemeente de bevoegd gezag rol.

De provincie Utrecht heeft op grond van de Wet milieubeheer (Wm) een adviesrol over de reikwijdte en het detailniveau van de informatie ten behoeve van het MER en beoordeelt het MER hier uiteindelijk ook op. Het MER is een bijlage bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Figuur 1.3 Contactgegevens bevoegd gezag en ook de initiatiefnemer van het bestemmingsplan

Bevoegd gezag	
Gemeente	Utrecht
Adres	Stadsplateau 1, 3521 AZ, Utrecht
E-mailadres	nrd@utrecht.nl

Procedure en besluitvorming

Het MER wordt opgesteld ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het Energielandschap R&R. Het plangebied is gelegen in de gemeente Utrecht (provincie Utrecht).

Voor de realisatie en exploitatie van een windpark zijn verschillende besluiten (vergunningen) nodig:

- Een omgevingsvergunning. In deze omgevingsvergunning worden diverse aspecten opgenomen zoals bouw, milieu, et cetera;
- (Eventueel) een watervergunning, indien dat op grond van de Keur van het waterschap (verbodsbepalingen) is vereist;

- Eventueel) vergunning en/of ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb);
- (Eventueel) een vergunning op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

De gemeente Utrecht is het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. Er zijn mogelijk ook nog andere vergunningen of ontheffingen nodig voor het Energielandschap. Te denken valt aan vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet Natuurbescherming en een watervergunning. De bevoegde gezagen hiervoor zijn respectievelijk de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Of, en zo ja welke vergunningen er verder nodig zijn voor dit Energielandschap zal duidelijk worden gedurende de uitvoering van het MER.

Gemeentelijke coördinatieregeling

Om de voorbereidende processtappen zorgvuldig en soepel te kunnen doorlopen, vragen de initiatiefnemers aan de gemeente om toepassing te geven aan de coördinatieregeling. De coördinatieregeling, onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (paragraaf 3.6.1), houdt in dat de besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Op dat moment kan eenieder een reactie (zienswijze) geven. Het bevoegde gezag neemt vervolgens de definitieve besluiten, rekening houdend met de ontvangen adviezen en zienswijzen, welke wederom gelijktijdig (gecoördineerd) ter inzage worden gelegd. Als een belanghebbende het niet eens is met één of meer van de besluiten, kan hij/zij beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Toepassing van de coördinatieregeling heeft geen invloed op de bevoegdheden voor het nemen van besluiten (ontheffingen en vergunningen).

1.4 Leeswijzer

Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau bestaat uit een vijftal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is het beleidskader beschreven; het beleid van de verschillende relevante overheden. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in het energielandschap en de te onderscheiden inrichtingsalternatieven. Hoofdstuk 5 gaat in op mogelijke effecten die een energielandschap teweeg kan brengen en geeft een voorstel voor het beoordelingskader waarop de inrichtingsalternatieven voor het energielandschap worden beoordeeld in het MER. Hoofdstuk 6 geeft tot slot een overzicht van de te doorlopen procedure die wordt gevolgd om tot realisatie van het energielandschap te komen.

2 Doelstellingen en beleid

In dit hoofdstuk is, op hoofdlijnen, het beleidskader van het Rijk, de provincie Utrecht en gemeente Utrecht geschetst waarbinnen het Energielandschap R&R wordt ontwikkeld. Het beleidskader is relevant aangezien dit enerzijds de achtergrond schetst van het windenergiebeleid in Nederland en anderzijds kaders bevat voor de concrete ruimtelijke ontwikkeling van windenergie in het plangebied.

2.1 Mondiaal en Europees beleid

In december 2015 zijn op de eenentwintigste klimaatconferentie in Parijs (COP21) 195 landen akkoord gegaan met een nieuw klimaatverdrag dat de uitstoot van broeikasgassen moet terugdringen. De Europese Unie heeft dit verdrag ook medeondertekend.

Voor nu is de Europese ambitie gebaseerd op een politieke overeenstemming[3] waarin een bindende doelstelling ten aanzien van duurzame energieopwekking is vastgelegd. In 2030 moet tenminste 32% van het energieverbruik van de Europese Unie duurzaam zijn opgewekt.

De uitstoot van broeikasgassen dient in 2030 met ten minste 55% te zijn gereduceerd ten opzichte van het niveau van 1990. Dat doel was eerder op 49% gesteld.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Klimaatwet

In de Klimaatwet zijn de Nederlandse klimaatdoelstellingen wettelijk vastgelegd. De Klimaatwet is op 1 september 2019 in werking getreden. In de Klimaatwet staan drie doelen:

- Een vermindering van 49% (ten opzichte van 1990) van de broeikasgasuitstoot in 2030;
- Een vermindering van 95% (ten opzichte van 1990) van de broeikasgasuitstoot in 2050;
- 100% broeikasgas-neutrale elektriciteit in 2050.

Elke vijf jaar komt er een klimaatplan waarin het klimaatbeleid wordt vastgesteld. Dit klimaatplan past in de systematiek van de Integrale Nationale Energie-en Klimaatplannen die voor de EU moeten worden opgesteld en het klimaatakkoord van Parijs. Het eerste klimaatplan (Klimaatplan 2021-2030) is in april 2020 gepubliceerd[4].

2.2.2 Klimaatplan 2021-2030

De inhoud van het klimaatplan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de hoofdlijnen van het klimaatakkoord. Dit bevat maatregelen om tot het reductiedoel van 49% in 2030 te komen. Daarnaast bevat het klimaatplan beleid dat volgt uit Europese verplichtingen en ander lopend beleid.

De volgende beleidslijnen worden ingezet binnen de sector elektriciteit:

- Het stimuleren van wind op zee (WOZ) tot 49 TWh in 2030;

[3] Energy topics European Commision, Geraadpleegd van: https://ec.europa.eu/energy/en/topics/renewable-energyCommissie (14 april 2021). Geraadpleegd van: http://europa.eu/rapid/press-release_STATEMENT-18-4155_en.htm

[4] “Klimaatplan 2021-2010”, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, april 2020. Geraadpleegd van: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnotas/2020/04/24/klimaatplan-2021-2030

- Het stimuleren van hernieuwbare energie op land (HOL) tot 35 TWh in 2030;
- Het stimuleren van kleinschalige hernieuwbare productie tot circa 10 TWh in 2030;
- Het waarborgen van leveringszekerheid;
- Investeren in voldoende elektriciteits-infrastructuur.

2.2.3 Klimaat- en Energieverkenning 2020

Volgens de tweede Klimaat en Energieverkenning[5] (KEV) zijn er forse extra doelstellingen nodig om de nationale doelstelling van 49 procent op broeikasgasuitstoot voor 2030 te halen. Dat betekent een gemiddelde reductie van 6 megaton per jaar. Uit de KEV-raming blijkt dat in 2020 ongeveer de helft (3 megaton) per jaar wordt gereduceerd. Dat betekent dat er een behoorlijke opgave rest.

Ontwikkeling verbruikssaldo windenergie

Het verbruik van hernieuwbare energie uit wind in Nederland is van 7,3 PJ in 2005 gestegen tot 38,8 PJ in 2019.[6]De projectie voor 2025 en 2030 zijn respectievelijk 160,6 en 233,1 PJ. Dat geeft getalsmatig een beeld van de enorme uitdaging om te voldoen aan de gemaakte doelen.

In Kader 2.1 wordt de huidige stand van zaken van opgesteld vermogen van windenergie op land weergegeven.

Kader 2.1 Stand van zaken windenergie

Op 1 januari 2021 stond in Nederland op land 6.719 MW aan windenergie opgesteld, in 2020 is er 2.261 MW bijgebouwd. (Bron: Windstats, 1 januari 2021). Met de uitvoering van het klimaatakkoord neem het aandeel hernieuwbare energie de komende 5 jaar naar verwachting toe met de helft. Windenergie levert op dit moment al bijna 10 % van het Nederlandse stroomverbruik. Om de doelstellingen te kunnen halen zal windenergie een cruciale rol blijven spelen.

2.2.4 Nationaal Klimaatakkoord (2019)

Om de doelen te halen die in het Klimaatakkoord van Parijs zijn afgesproken heeft Nederland gewerkt aan een nationaal Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord, onder regie van het kabinet, maken bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden concrete afspraken over de maatregelen waarmee de CO_2-uitstoot in Nederland gehalveerd kan worden. Het centrale doel van het Klimaatakkoord is het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met ten minste 49% in 2030 ten opzichte van 1990, de verschillende sectoren (zoals gebouwde omgeving, mobiliteit, industrie, elektriciteit, landbouw en landgebruik) hebben hier hun eigen taak en rol in om dit gezamenlijk te bereiken.

Aan de sectortafel 'elektriciteit' zijn afspraken geformuleerd die ertoe moeten leiden dat in 2030 meer dan 70% van de elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen komt. Een belangrijk doel is derhalve het vergroten van de productie van hernieuwbare energie. De omschakeling heeft impact op onze leefomgeving. Gemeenten en provincies hebben hierin met de aanpak van de Regionale Energie Strategieën (RES) een belangrijke rol. Daarbij steunt het kabinet de mogelijkheid voor bewoners om te kunnen participeren in lokale energieprojecten.

[5] “Klimaat- en Energieverkenning 2020” Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), oktober 2020. Geraadpleegd van: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-klimaat-en-energieverkenning2020-3995.pdf
[6] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/22/verbruik-hernieuwbare-energie-met-16-procent-gegroeid

De productie van hernieuwbare energie moet vervijfvoudigen. Concreet wordt hierbij gestreefd naar het opschalen van de elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen tot 84 TWh (Terawattuur). De productie wind op zee moet worden uitgebreid, maar ook de productie zon en wind op land. In de hoofdlijnen staat als doel beschreven dat in 2030 via windenergie en zonne-energie op land 35 TWh wordt gerealiseerd. Ook wordt benadrukt dat de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk benut moet worden door meervoudig ruimtegebruik. Vraag en aanbod dienen zoveel mogelijk bij elkaar gebracht te worden. Ten slotte is gesteld dat het belangrijk is om te zoeken naar functiecombinaties en aan te sluiten bij specifieke kwaliteiten van het gebied.

Figuur 2.1 Invulling ambities uit het Klimaatakkoord

	49% basispakket	55%
Wind op zee	49 TWh	120 TWh
Hernieuwbaar op land (>15 kW)	35 TWh	
Overige hernieuwbare opties (incl. CO_2 vrij regelbaar vermogen)	PM	
Totaal	84 TWh	

Voor hernieuwbaar op land (35 TWh) wordt vooral gekeken naar wind op land en zonne-energie. Omdat dit bewezen technieken zijn met technische en economische haalbaarheid. Om deze opwekcapaciteit te realiseren is in het Klimaatakkoord opgenomen dat in dertig regio's door gemeenten wordt samengewerkt aan een regionale energie strategie (RES). In deze RES wordt opgenomen waar en op welke manier deze opwekcapaciteit moet worden gerealiseerd. Windenergie is hierbij een van de belangrijkste opties. Ook in Utrecht is windenergie nodig om de opgave in te vullen. In Europees verband is een reductie van minimaal 55 procent in 2030 afgesproken. Op dit moment wordt er onderzoek gedaan naar de verhoging van de Nederlandse ambitie. Daar zal door het nieuwe kabinet een beslissing over gemaakt moeten worden. Dat zou leiden tot een opgave van 120 TWh hernieuwbare energie.

2.2.5 Energieakkoord voor duurzame groei en Energieagenda

Het Energieakkoord voor duurzame groei (2013) biedt een langetermijnperspectief voor een breed gedragen, robuust en toekomstbestendig energie- en klimaatbeleid. Ruim veertig organisaties, waaronder overheden, werkgevers, vakbewegingen en natuur- en milieuorganisaties hebben zich verbonden om afspraken te maken over duurzame groei. Het akkoord is erop gericht om de economische structuur te versterken en om de komende jaren miljarden aan investeringen los te maken in alle sectoren van de samenleving. Door de uitvoering van het Energieakkoord voor duurzame groei wordt er een sterke stijging beoogd in het aandeel duurzame energie van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met de Energieagenda (2016) is het de bedoeling om invulling te geven aan de doelstellingen voor de lange termijn. Hiermee wordt een duidelijke koers aangegeven om perspectief en zekerheid te kunnen bieden aan bedrijven en inwoners. De Energieagenda beschrijft de te maken stappen om de transitie naar een CO2-arme energievoorziening in 2050 mogelijk te maken.

2.2.6 Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE)

Onderdeel van het rijksbeleid is een stimuleringsregeling voor duurzame energieprojecten. Dit is uitgewerkt in de vorm van diverse subsidieregelingen waaronder de SDE+ (Stimulering Duurzame

Energieproductie plus). Vanaf het jaar 2020 wordt deze regeling omgezet naar de SDE++ regeling. Hierbij is niet de energieproductie maar de CO_2 reductie bepalend voor de hoogte van de subsidie.

2.2.7 Nationale Omgevingsvisie

Op nationaal niveau is het vigerend ruimtelijk beleid vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het gaat daarbij om het uitzetten van een koers om opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, in goede banen te leiden. Het streven is daarbij de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

Prioriteiten binnen de NOVI zijn:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Daarnaast stelt de Rijksoverheid enkele nationale belangen vast, waarvoor zij de systeemverantwoordelijkheid draagt. Eén van de nationale belangen is het realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarvoor benodigde hoofdinfrastructuur. In dit nationale belang worden de afspraken in zowel het Klimaatakkoord van Parijs als het nationale Klimaatakkoord (ontwerp 2018) herbevestigd. Dit betekent dat de transitie naar een CO_2-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd moet zijn, door dan 95% minder uitstoot van broeikasgassen te realiseren ten opzichte van 1990.

In de NOVI worden ook richtingen meegegeven die bij de inpassing van duurzame energie – in RES-verband – kunnen worden gebruikt. De volgende zijn relevant voor het Energielandschap:

1. Voorkeur voor grootschalige clustering
   Grootschalige clustering van de productie van duurzame energie (door windturbines, eventueel in combinatie met zonnevelden) vermindert de ruimtelijke afwenteling en draagt bij aan kostenreductie. Waar mogelijk heeft dit de voorkeur, maar dit dient wel goed afgewogen te worden ten opzichte van (landschappelijke) effecten.

2. Voorkeursvolgorde voor zon pv (photovoltanic)
   De afwegingprincipes van de NOVI leiden tot een voorkeur voor zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen. Om aan de gestelde energiedoelen te voldoen, kan blijken dat ook locaties in het landelijk gebied nodig zijn. Ook in dat geval gaat de voorkeur uit naar het zoeken van slimme functiecombinaties. Hoewel natuur- en landbouwgebieden daarbij niet volledig worden uitgesloten, ligt de voorkeur bij gronden met een andere primaire functie dan landbouw of natuur, zoals waterzuiveringsinstallaties, vuilnisbelten, binnenwater en areaal in beheer van het Rijk (zoals Rijkswaterstaat, ProRail, Staatsbosbeheer), waaronder waar mogelijk bermen van spoor- en autowegen.

2.2.8 Omgevingswet en de NOVI

De Omgevingswet voorziet niet in juridische doorwerking van de NOVI naar omgevingsvisies van andere overheden. Andere overheden, burgers en bedrijven, zijn dan ook niet juridisch aan de NOVI gebonden, maar wel aan regels en normen die op basis van de NOVI worden opgesteld. Provincies en gemeenten zullen in hun eigen omgevingsvisies uiting geven aan hun verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Conclusie doelstelling Rijksbeleid

Nederland heeft in overeenstemming met Europese afspraken en het mondiale klimaatakkoord als doel gesteld om de uitstoot van broeikasgassen in 2050 met 95% gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. Voor 2030 is als tussendoel een reductie van 55% afgesproken. De overstap naar hernieuwbare energiebronnen moet hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Waarbij vooral gefocust wordt op zon- en windenergie. Naast windenergie op zee is als doel gesteld om 35 TWh zon- en windenergie op land te realiseren.

2.3 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Utrecht voor de opwekking van duurzame energie is vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie en de hier bijbehorende Omgevingsverordening.

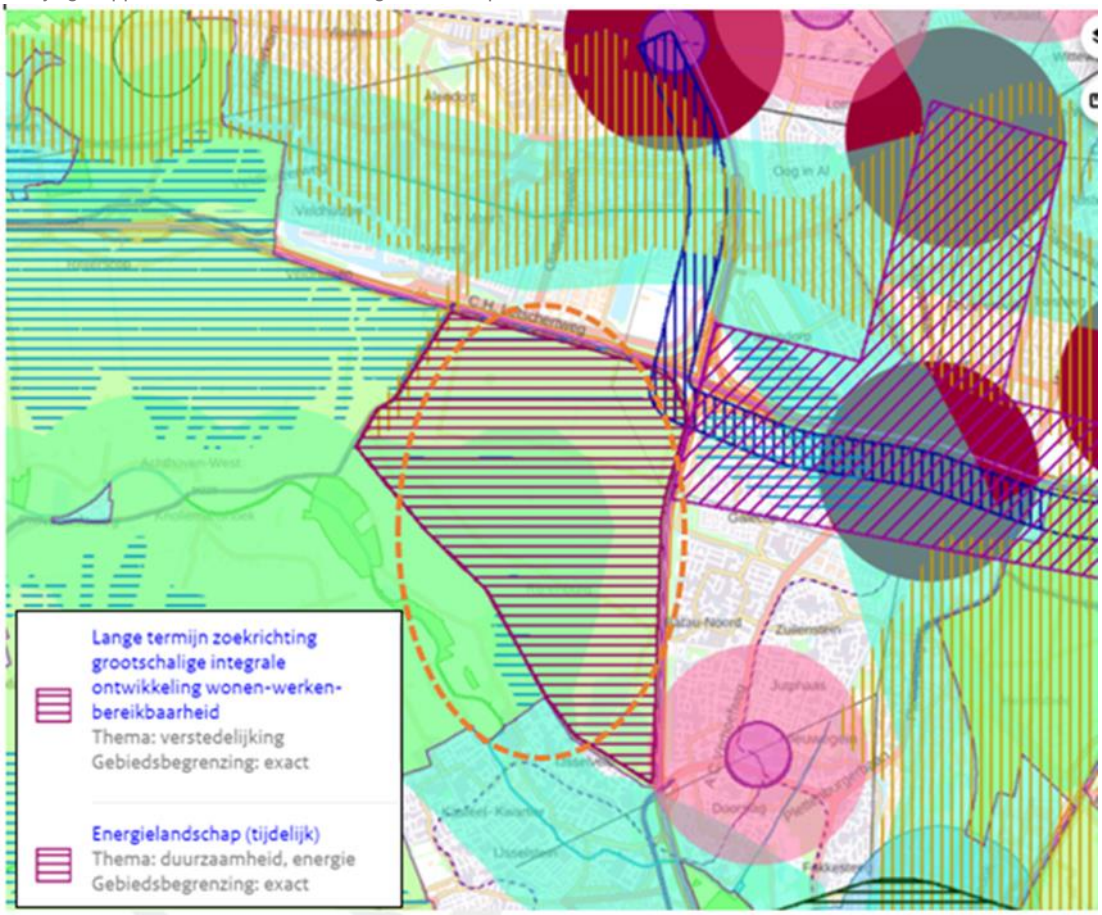
Op 10 maart 2021 zijn de Interim Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening door de Provinciale Staten vastgesteld. Beide zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden. Om de opgave van de provincie – in 2040 energieneutraal - mogelijk te maken, wordt in de Omgevingsvisie en -verordening in verhouding tot het voorgaande beleid meer ruimte gegeven voor duurzame energieopwekking.

In de Omgevingsvisie constateert de provincie dat duurzame energie een nieuwe grote ruimtevrager is. De provincie vindt het belangrijk dat er ruimte is voor de realisatie van de duurzame energiebronnen. In de omgevingsvisie geeft de provincie aan waar duurzame energieprojecten vanuit ruimtelijk perspectief mogelijk zijn in de provincie Utrecht. Algemene uitgangspunten en kaders voor initiatieven zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Een meer gedetailleerde ruimtelijke uitwerking van de opgave voor energietransitie vindt plaats in het kader van de Regionale Energiestrategieën (RES), waarin de provincie partner is.

Rijnenburg als (tijdelijk) energielandschap

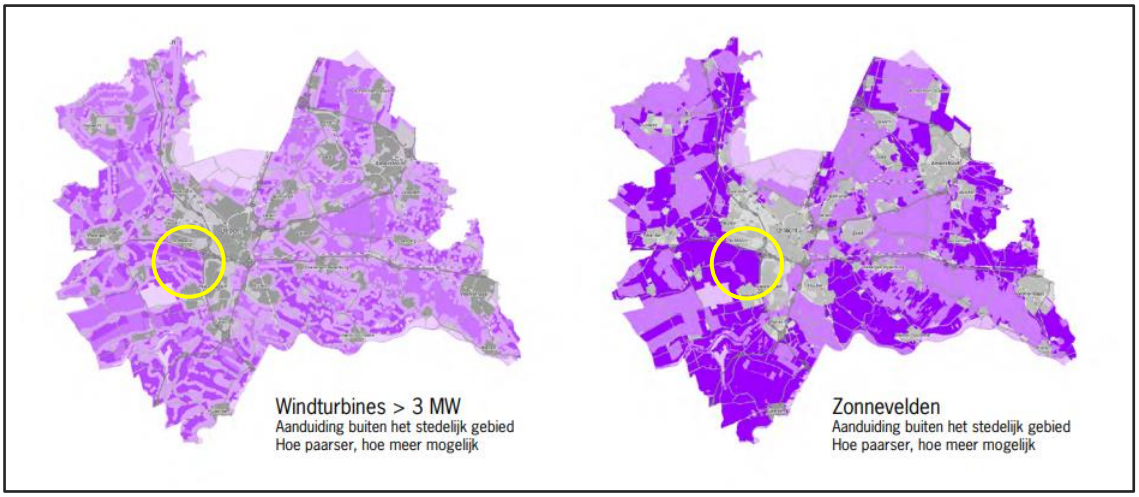
In de omgevingsvisie is een themakaart voor energie opgenomen (zie Figuur 2.2). Uit de themakaart blijkt dat de polders Rijnenburg en Reijerscop van de gemeente Utrecht benoemd zijn als tijdelijk Energielandschap en voor de lange termijn als een zoekgebied voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid.

Figuur 2.2 Themakaart Energie uit Omgevingsvisie provincie Utrecht (10-3-2021) met een door Pondera toegevoegde oranje gestippelde contour die het Energielandschap R&R aanduidt



In Figuur 2.3 zijn nog eens twee kaartjes uit de provinciale omgevingsvisie weergegeven waarin de mogelijkheden voor windturbines en ook zonnevelden zijn weergegeven. Hoe paarser het gebied is aangeduid, hoe meer mogelijkheden er zijn. Zoals te zien in beide kaarten is het Energielandschap R&R (ligging aangeduid met gele cirkels) voor wind grotendeels donkerpaars en voor zon geheel donkerpaars gekleurd.

Figuur 2.3 Mogelijkheden wind- en zonne-energie, Rijnenburg is met de gele cirkels aangeduid (Bron: Interim Omgevingsvisie, bewerking Pondera)



Een nieuw evenwicht tussen grootschalige opwek van duurzame energie en aanwezige kwaliteiten en functies

Bij inpassing van duurzame energie in de omgeving wil de provincie zorgvuldig te werk gaan en rekening houden met de Utrechtse kwaliteiten. Er kunnen compenserende maatregelen nodig zijn om aantasting te beperken. De provincie realiseert zich dat gezocht moet worden naar een nieuw evenwicht tussen grootschalige opwek van duurzame energie en aanwezige kwaliteiten en functies. Bij de inpassing van grootschalige hernieuwbare energieopwekking wenst de provincie aansluiting bij belangrijke structuren in het landschap, en bij voorkeur ook bij snel- en waterwegen. Daarnaast geeft de provincie de voorkeur aan concentratie van duurzame bronnen. Hiermee wordt spreiding voorkomen en wordt de energie-infrastructuur optimaal benut. De provincie accepteert dat vanwege de omvang van de opgave haar voorkeuren niet overal gevolgd kunnen worden.

In de Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat de voorkeur uitgaat naar een combinatie van meerdere windturbines met een vermogen van 3MW of meer. Deze bepaling geldt alleen voor landelijk gebied met uitzondering van Natura 2000-gebieden en ganzenrustgebieden. Windturbines met een ashoogte tot 20 meter zijn in het landelijk gebied op of in aansluiting op een bestaand bouwperceel mogelijk.

Het is mogelijk om zonnevelden te plaatsen op agrarische gronden of gronden met een lage natuurkwaliteit, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De structuren in landschap herkenbaar blijven en voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
b. De zonnepanelen in een opstelling worden geplaatst die ruimte biedt voor een bij het gebied passende bodemkwaliteit en waterkwaliteit; en
c. Voorzien wordt in een opruimplicht na beëindiging van de activiteit

2.4 Regionale Energie Strategie

In het Klimaatakkoord, de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015), is afgesproken dat we met elkaar de CO2-uitstoot sterk verminderen (zie ook paragraaf 2.1). Eén

van de afspraken uit het Klimaatakkoord is dat 30 energieregio's in Nederland onderzoeken waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land (wind en zon) opgewekt kan worden. In een Regionale Energie Strategie (RES) beschrijft elke energieregio zijn eigen keuzes.

Gemeente Utrecht is onderdeel van de RES regio U-16. In de RES 1.0 staat dat de regio in 2030 in totaal 1,8 TWh duurzame elektriciteit wil opwekken. Aan de hand van vier bouwblokken[7] moet dit gerealiseerd worden. Het derde bouwblok dat wordt benoemd is het opwekken van windenergie en zonne-energie (vanuit zonnevelden op land). Dit bouwblok moet een bijdrage leveren aan de energietransitie van 1,164 TWh. Dit staat voor 26 turbines en circa 800 hectare zonnevelden[8]. Het derde bouwblok, bestaande uit de bijdrage van gemeenten die zijn voortgekomen uit lokale zoekprocessen, heeft de gemeente Utrecht de ambitie laten vastleggen om beleidsruimte voor Energielandschap R&R (acht windturbines en 230 hectare zonneveld) te creëren.

2.5 Beleid gemeente Utrecht

2.5.1 Woningbouw Rijnenburg

De gemeente Utrecht heeft sinds 2010 plannen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Rijnenburg. In dat jaar is een structuurvisie Rijnenburg vastgesteld, waarin Rijnenburg is aangewezen als een te ontwikkelen woningbouwlocatie voor 7.000 woningen en 90 hectare bedrijfsterrein. Echter, in de doorvertaling van deze structuurvisie is in het Bestemmingsplan Rijnenburg de volgende tekst opgenomen:

"*Onder de huidige economische omstandigheden kan geen uitvoering gegeven worden aan het in de structuurvisie Rijnenburg neergelegde ruimtelijke beleid. Ook het collegeprogramma 2014-2018 gaat uit van het vooralsnog handhaven van de bestaande situatie in dit gebied. De structuurvisie wordt daarom dan ook niet in dit bestemmingsplan vertaald in een juridisch-planologische regeling.*"

Deze insteek is nogmaals door de gemeenteraad bekrachtigd door het aannemen van de motie 'Bouwpauze Rijnenburg' op 30 juni 2016. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2017 het Startdocument Rijnenburg – Reijerscop vastgesteld, waarin de ontwikkeling van het gebied als een Energielandschap is aangekondigd.

2.5.2 Visie Energielandschap

In juni 2020 heeft de gemeenteraad Utrecht de visie op het tijdelijke Energielandschap R&R vastgesteld. In de visie is opgenomen dat er tot 2030 geen woningbouw plaatsvindt, maar dat woningbouw na 2030 gefaseerd mogelijk blijft, mocht hier binnen het kader van het regionale en lokale ruimtelijk-economische beleid voor gekozen worden.
In de Visie energielandschap zijn zoekgebieden aangewezen, waarin initiatieven ontwikkeld kunnen worden voor zonne- en windenergie. In de visie van de gemeente Utrecht schat de gemeente in dat de aan- gewezen zoekgebieden ruimte te bieden voor:

- Maximaal 8 grote windmolens (36 MW) en;
- Maximaal 163 MW zonneveld (circa 230 ha).

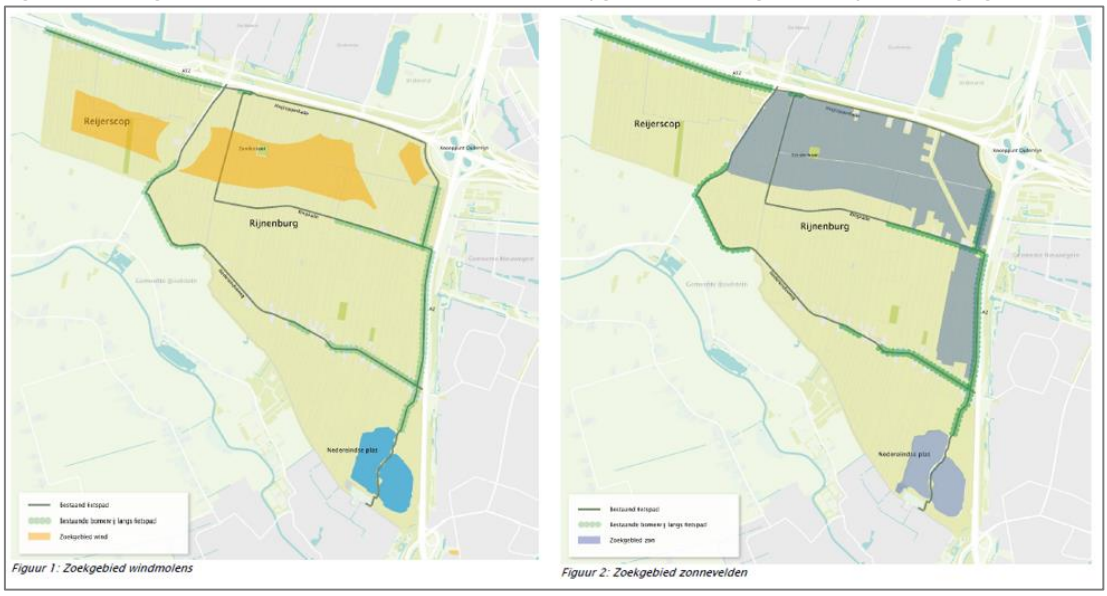
[7] Bouwblokken zijn onderdelen van het bod. Bouwblok 1: gerealiseerde opwek en Pijplijnstatus 'zeker'. Bouwblok 2: zon op dak; Bouwblok 3: Lokale zoekprocessen en Bouwblok 4: Continue samenwerking en ontwikkeling
[8] Resregio U-16. RES 1.0

In een op de visie volgend uitnodigingskader zijn de spelregels voor toekomstige initiatiefnemers voor duurzame energieprojecten opgenomen.

2.5.3 Uitnodigingskader Energielandschap R&R en Reijerscop

Het uitnodigingskader[9] (vastgesteld in de gemeenteraad op 9 juli 2020) is een concrete uitwerking van de genoemde visie in paragraaf 2.5.2. Hierin zijn kaders opgenomen waarbinnen voorstellen van initiatiefnemers voor grootschalige energieprojecten in het gebied moeten passen. Het uitnodigingskader beschrijft de zoekgebieden waar zon- en windenergie mogelijk is (zie Figuur 2.4). Initiatiefnemers voor grootschalige energieproductie worden via dit kader uitgenodigd om met concrete voorstellen te komen die passen binnen de in dit document geschetste kaders. De gemeente bepaalt vervolgens voor welke voorstellen de planologische besluitvormingsprocedures doorlopen kunnen worden. Het voorliggende initiatief Energielandschap R&R is hiervoor inmiddels geselecteerd.

Figuur 2.4 Zoekgebieden zonnevelden en windmolens zoals opgenomen in het gemeentelijke uitnodigingskader



Figuur 1: Zoekgebied windmolens

Figuur 2: Zoekgebied zonnevelden

Bron: Uitnodigingskader juli 2020 Gemeente Utrecht

2.5.4 Ruimtelijke Strategie 2040

De gemeente Utrecht heeft nieuwe ruimtelijke strategie uitgewerkt: 'Ruimtelijke strategie 2040: Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'[10] Hierin geeft de gemeente Utrecht aan hoe zij haar stad op de lange termijn wil inrichten. Binnen deze doorontwikkeling is ruimte voor het opwekken van duurzame energie binnen de gemeente Utrecht. De volgende doelstellingen en voorwaarden zijn hierin opgenomen:

1. De gemeente heeft als doelstelling om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn. Onderdeel daarvan is het bieden van ruimte voor duurzame energie. Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop is één van de lopende projecten waarvoor al zoekgebieden voor zon en wind zijn vastgesteld. Voor het realiseren van zonnevelden en windturbines gelden de volgende ruimtelijke

[9] Uitnodigingskader juli 2020 Gemeente Utrecht
[10] https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040/

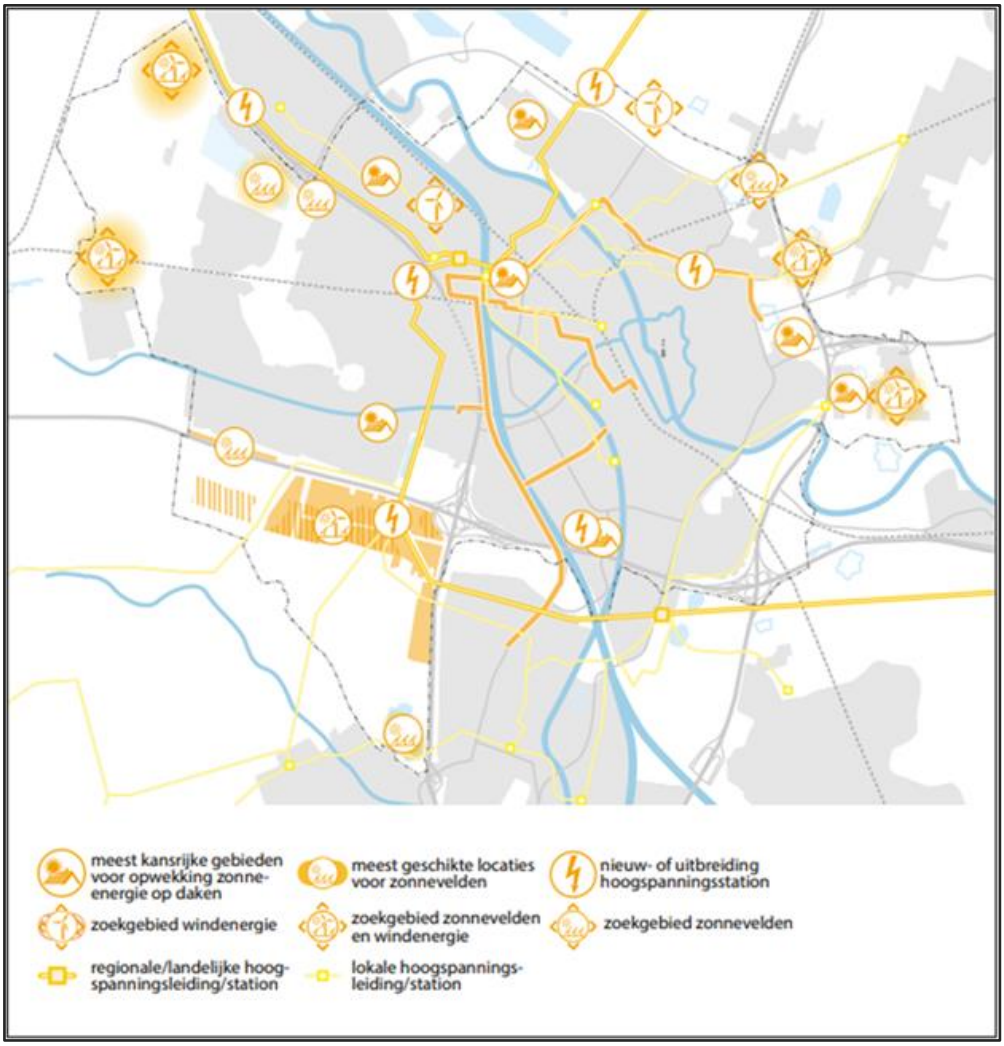
principes. Bij zonnevelden en rond windmolens wordt ernaar gestreefd om energieproductie te combineren met andere functies zoals bijvoorbeeld agrarisch gebruik, waterberging en natuur.

2. Bij de vormgeving van zonnevelden en windmolens, inclusief bijbehorende objecten (bijvoorbeeld gebouwen en hekwerken) wordt rekening gehouden met gebiedseigen waarden en kenmerken.
3. Bij realisatie van zonnevelden en windmolens in de cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.

Bij realisatie van windmolens binnen een afstand van twee kilometer tot woonwijken worden regels gesteld om de effecten van geluid en slagschaduw meer te beperken dan wettelijk verplicht.

Figuur 2.5 is overgenomen uit Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Hierin is te zien dat Rijnenburg en Reijerscop als zoekgebied voor zowel zon- als windenergie worden beschouwd. Daarnaast is een nieuw- of uitbreiding van een hoogspanningsstation in het gebied voorzien.

Figuur 2.5 Belangrijkste (zoek)locaties voor de opwekking, transport en opslag van (duurzame) energie in 2040



Bron: Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad

2.6 Conclusie beleid

De ontwikkeling van Energielandschap R&R past op deze locatie omdat:

- De ontwikkeling past binnen het mondiale, Europese en landelijke klimaatbeleid;
- In het provinciaal beleid zijn de polders Rijnenburg en Reijerscop van de gemeente Utrecht benoemd als tijdelijk Energielandschap;
- Het initiatief bijdraagt aan het behalen van de RES doelstelling om in 2030 in totaal 1,8 TWh duurzame elektriciteit te willen opwekken en de locatie concreet is opgenomen in de RES 1.0;
- De gemeente Utrecht heeft in haar Visie en het hieraan gekoppelde uitnodigingskader deze locatie aangewezen voor de mogelijke ontwikkeling van een (tijdelijk) energielandschap. In de Visie energielandschap zijn zoekgebieden aangewezen, waarin initiatieven ontwikkeld kunnen worden voor zonne- en windenergie. In de visie van de gemeente Utrecht schat de gemeente in dat de aan- gewezen zoekgebieden ruimte te bieden voor:
    - Maximaal 8 grote windmolens (36 MW) en;
    - Maximaal 163 MW zonneveld (circa 230 ha).

3 Achtergrond van de totstandkoming locatie energielandschap

3.1 Inleiding

In de periode 2007 tot en met 2020 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, omgevingsprocessen doorlopen en zijn beleidskeuzes gemaakt die hebben geleid tot de locatiekeuze van het energielandschap Rijnenburg en Reijerscop. In dit hoofdstuk wordt het proces van de totstandkoming van de locatiekeuze voor het energielandschap chronologisch beschreven. In paragraaf 3.2 worden de potentieel geschikte locaties voor windenergie in de gemeente Utrecht benoemd en wordt afgesloten met de conclusie dat de polders Rijnenburg en Reijerscop als kansrijk locatie voor windenergie is aangemerkt. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3 beschreven hoe de zoekgebieden zon en wind voor het uitnodigingskader voor het energielandschap R&R tot stand gekomen zijn.

3.2 Potentiële locaties windenergie in Utrecht

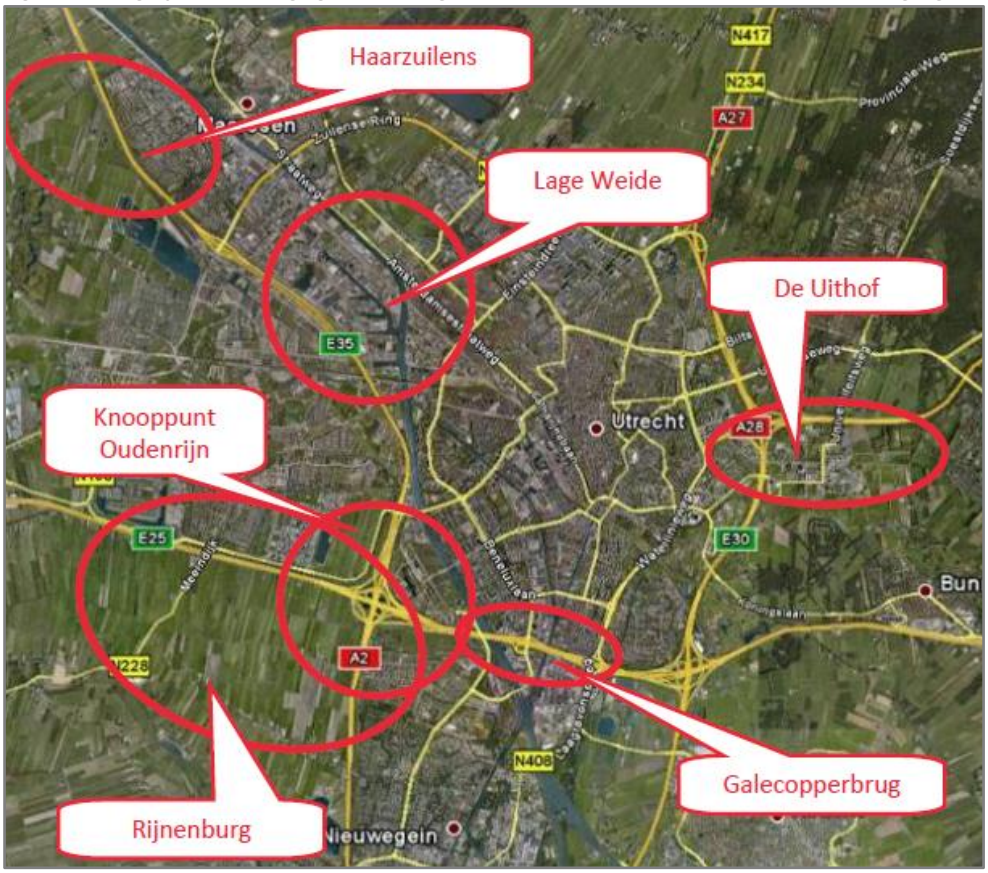
Al in juli 2007 heeft het college van B&W in de nota 'Utrecht creëert Nieuwe Energie' met een bijbehorend werkprogramma de ambitie uitgesproken om in 2030 CO_2-neutraal te zijn. In 2008 is gestart met het inventariseren van de duurzame energiekansen voor de stad[11]. Op 26 mei 2011 heeft de gemeenteraad motie 18 ‘Duurzaam Rijnenburg snel van start’ aangenomen bij besluitvorming[12] over het programma Utrechtse Energie 2011-2014.

Eerste verkenning: quick scan naar mogelijkheden windenergie binnen de gemeente Utrecht
De gemeente Utrecht heeft in 2008 via een 'quick-scan'-methode de mogelijkheden voor windenergie binnen haar gemeentegrenzen in kaart gebracht. Via deze methode is gezocht naar gebieden waar lijnopstellingen mogelijk zijn met voldoende afstand tot woningen (400 meter, bij windturbines met 100 m ashoogte) en langs infrastructuur. Het gaat om opstellingen van grote windturbines met een ashoogte van 75 tot 100 meter. In dit onderzoek is geen rekening gehouden met landschap, toekomstige ontwikkelingen, financiële haalbaarheid, ruimtelijk beleid en visuele impact.

De resultaten van de quick scan zijn in het rapport 'Locatieonderzoek Windenergie gemeente Utrecht' (september 2008) gerapporteerd. Dit rapport gaf aan dat er technische mogelijkheden voor windenergie zijn in een zestal gebieden zoals weergegeven in Figuur 3.1. In 2020 is het potentieel opwek duurzame elektriciteit binnen de Gemeente Utrecht geactualiseerd[13]. Dit heeft voor de polders Rijnenburg en Reijerscop geen nieuwe inzichten opgeleverd.

[11] Utrecht creëert Nieuwe Energie – werkprogramma 2008 - 2011
[12] https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/1307d299-bea1-4fb8-8579-68b19fe0d1fc
[13] Potentie opwek duurzame elektriciteit Gemeente Utrecht, 10 maart 2021, Overmorgen

Figuur 3.1 Mogelijke windenergiegebieden volgens het onderzoek 'Locatieonderzoek Windenergie gemeente Utrecht'.



Nader onderzoek Windenergie in Utrecht: locatie Rijnenburg kansrijk

In 2010 heeft de gemeente als vervolg op de hiervoor genoemde quick scan een haalbaarheidstudie "Windenergie in Utrecht"[14] laten uitvoeren. Doel van dit haalbaarheidsonderzoek was inzicht bieden in:

1. De kansen en mogelijkheden voor windenergie in de zes gebieden uit de quick scan;
2. Economische opbrengst, bijdrage aan klimaatambitie, landschappelijke impact, aansluiting op ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in het gebied, geluid- en slagschaduwhinder en externe veiligheid;
3. De rol die de gemeente ten behoeve van de bouw van de windturbines kan innemen;
4. Planologische procedure en procedure rond vergunningaanvraag windenergie, inclusief mogelijke opstellingen.

Een algemene conclusie van het onderzoek is dat de locatie Rijnenburg kansrijk voor windenergie is. De locatie Rijnenburg biedt ruimte om veel vermogen aan windenergie te realiseren waarmee in het kader van klimaatneutrale stad in 2030 een substantiële hoeveelheid CO_2-uitstoot kan worden vermeden. De impact op landschap en natuur is er gering en de financiële rentabiliteit het hoogst. Op deze locaties kunnen

[14] Windenergie in Utrecht, Haalbaarheidstudie, 15 februari 2010, Bosch en van Rijn

binnen de wettelijke randvoorwaarden van geluid- en slagschaduwhinder[15] windturbines worden gerealiseerd.

Mede op basis van het potentieelonderzoek (zie vorige paragraaf) heeft de raad in 2011 geconstateerd dat de polders Rijnenburg (1.005 hectare) en Reijerscop (223 hectare) als één van de weinige locaties in de stad Utrecht geschikt zou kunnen zijn voor de grootschalige opwekking van zonne- en/of windenergie. De gemeenteraad heeft op 26 mei 2011 ingestemd met het Programma Utrechtse Energie 2011-2014 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma 2011-2012[16]. Tevens is tegelijkertijd een motie “Duurzaam Rijnenburg snel van start”[17] aangenomen. Met deze motie wordt het college opgedragen de plaatsing van windturbines in de polder Rijnenburg te stimuleren en binnen bestaande wet- en regelgeving medewerking te verlenen aan plaatsing van windturbines door een initiatiefnemer.

3.3 Stap voor stap naar zoekgebieden zon en wind binnen het energielandschap R&R

In 2016 heeft de raad de motie “Bouwpauze Rijnenburg” (M2016/107) aangenomen, waarin wordt opgedragen om grondeigenaren en initiatiefnemers voor duurzame energieproductie op de hoogte te brengen van het feit dat er tot 2030[18] woningbouw zal plaatsvinden in Rijnenburg.
Vervolgens heeft hierover in 2017 een aantal stadsgesprekken plaatsgevonden. In juli 2017 is, op basis van deze stadsgesprekken, de startnotitie voor een energielandschap vastgesteld. Bij de vaststelling van de Startnotitie energielandschap Rijnenburg en Reijerscop heeft de raad het college in amendement 2017/29 opgedragen om “ten minste vier scenario’s voor een samenhangend energielandschap te ontwerpen.”
Samen met initiatiefnemers, inhoudelijke experts, grondeigenaren, bewoners en overige belanghebbenden heeft de gemeente Utrecht gedurende ongeveer een jaar een ontwerptraject doorlopen om de scenario’s te ontwikkelen. Het ontwerptraject heeft zes scenario’s opgeleverd.

Het college heeft geconstateerd dat geen van de zes scenario’s een door de raad gezocht optimum tussen beperken van hinder, de ruimtelijke waarden, ecologische en natuurwaarden, functies in het gebied, energieopbrengst en financiële participatie heeft kunnen bereiken. Daarom is een zevende scenario uitgewerkt als voorkeursalternatief. Het voorkeursalternatief is in een “visie op het energielandschap” en een uitnodigingskader met daarin de spelregels voor toekomstige initiatiefnemers uitgewerkt.

3.3.1 Locatieafweging: bepaling maximaal zoekgebied zon en wind binnen de polders Rijnenburg en Reijerscop

Ten behoeve van het ontwerpen van de door de gemeenteraad gevraagde scenario’s zijn in eerste instantie potentiële zoekgebieden voor windenergie en zonnevelden bepaald aan de hand van de wettelijke randvoorwaarden en veiligheidsafstanden. De te hanteren afstand tot windmolens is in een aantal gevallen afhankelijk van de afmetingen van de windmolen. Bij het definiëren van de zoekgebieden is de gemeente Utrecht uitgegaan van grote windmolens met een ashoogte van 155 meter en een rotordiameter van 150 meter.

[15] Deze beoordeling is in 2010 gemaakt. Destijds waren de normen uit het Activiteitenbesluit bruikbaar. Op dit moment zijn de in het Activiteitenbesluit genoemde (geluid-, slagschaduw- en externe veiligheids-) normen voor windparken als gevolg van het Nevele arrest buiten werking (zie ook Kader 5.1)
[16] https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Utrecht/bddb0b3c-ea84-4bb9-8330-0ea574fbae04
[17] https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/1307d299-bea1-4fb8-8579-68b19fe0d1fc
[18] In de RSU 2040 is bepaald dat er tot 2040 geen woningbouw komt

In het Handboek Risicozonering Windturbines zijn veiligheidsafstanden tot windmolens opgenomen:

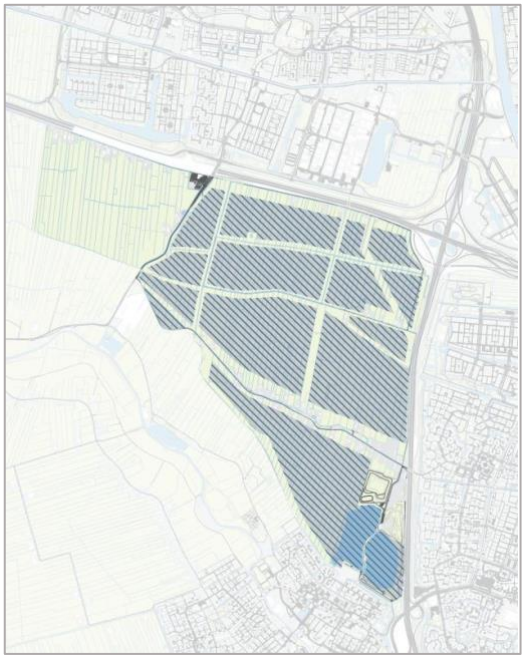
- De afstand tot snelwegen moet minimaal de helft van de rotordiameter zijn. Voor grote windmolens komt dat neer op 75 meter.
- De afstand tot kwetsbare objecten (waaronder woningen) moet minimaal de ashoogte plus een halve rotordiameter zijn. Voor grote windmolens komt dit neer op circa 230 meter.

Door het gebied lopen verschillende aardgastransportleidingen en een hoogspanningsleiding. Deze kennen allen een zone van 250 meter waar geen windmolens mogen worden geplaatst. De beperkingen ten aanzien van zonnevelden zijn minder vergaand en betreffen uitsluitend een zone van 55 meter direct onder de hoogspannings- leiding en een strook van 5 meter aan weerszijde van het hart van de gasleiding.

In het zuidelijkste deel van Rijnenburg (ten westen van de Nedereindse Plas) zou op basis van de wettelijke normen ruimte zijn voor één windmolen. Dit is tijdens de participatieve ontwerpfase door geen enkele partij als wenselijke of haalbare optie gezien.

Op basis van bovenstaande zijn de maximale zoekgebieden in Rijnenburg en Reijerscop globaal bepaald en verbeeld in Figuur 3.2

Figuur 3.2 Maximale zoekgebieden voor scenario's



Maximaal zoekgebied zon scenario's



Maximaal zoekgebied wind scenario's

3.3.2 Visie energielandschap: ontwikkeling scenario's

Nadat de maximale zoekgebieden zijn bepaald (zie paragraaf 3.3.1) is een intensief proces gevoerd waarbij uiteindelijk in opdracht van de gemeenteraad zes mogelijke scenario's zijn onderzocht. Er is gezocht naar een optimum tussen beperken van hinder, de ruimtelijke waarden, ecologische en natuurwaarden, functies in het gebied, energieopbrengst en financiële participatie.

Er zijn zes scenario's ontwikkeld:

1. Energie voorop
2. Zon Voorop
3. De Ring
4. De Kreek
5. Nieuw Rijnenbrug
6. Poldergroep

Na afsluiting van de ontwerpfase is gestart met het tweede deel van de opdracht van de gemeenteraad: het geven van inzicht in en weging van de effecten van het energielandschap, waarbij het eerder genoemde optimum gezocht moest worden. De scenario's zijn beoordeeld op basis van vier punten die samen een goed beeld geven van de realiseerbaarheid van het optimum:

- Hinder voor de omgeving;
- Landschappelijke kwaliteit, met name landschap, groen, natuur, recreatie en sport;
- Energieproductie;
- Opbrengsten voor (de mensen in en om) het gebied die volgt uit de business case in relatie tot de eigen bijdrage van de gemeente.

De effecten van de scenario's op deze (milieu)aspecten van de zonneparken en de windturbines zijn separaat inzichtelijk gemaakt. Hiervoor zijn ter onderbouwing diverse specialistische onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Geluids- en slagschaduwonderzoek voor scenario's Energielandschap n.a.v. raadsvraag gemeente Utrecht, 2 oktober 2018, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.
- Energielandschap Rijnenburg en Rijerscop te Utrecht/Second opinion onderzoek geluid en slagschaduw, 10 september 2019, Cauberg Huygen B.V.
- Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop/Resultaten akoestisch en slagschaduwonderzoek-definitief voorstel voor raad, januari 2020, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.Notitie watervogels Polder Reijerscop, Heicopsche Polder en Polder IJsselveld, 26 april 2018, Sovon Vogelonderzoek.
- Weidevogels in een toekomstig energielandschap/Potenties voor weidevogels in het energielandschap Rijnenburg in de gemeente Utrecht, 6 januari 2020, Bureau Waardenburg
- Natuuronderzoek energielandschap Rijnenburg en Reijerscop/Resultaten veldonderzoek 2019 naar vleermuizen, grote modderkruiper, waterspitsmuis, platte schijfhoren en vogels, 9 april 2020, Bureau Waardenburg.
- Uitwerking landschappelijk raamwerk: opgebouwd uit verschillende elementen: de ondergrond, bodem en water maar ook groen, ecologie, en infrastructuur. Het bouwt voort op de kenmerkende en waardevolle eigenschappen van het landschap, als de boerderijlinten en slagenverkaveling. Het raamwerk is een groenblauwe drager waarin ook recreatieve routes zijn opgenomen. Het verbindt Rijnenburg en Reijerscop met de omgeving, zowel het Groene hart als de omliggende gemeenten, de stedelijke omgeving (integraal als onderdeel in de Visie en Uitnodigingskader opgenomen).

De (milieu)effecten zijn bepaald aan de hand van een voorbeeldopstelling (zon en wind) passend binnen het betreffende scenario. De effecten van de ontwikkeling van zonne-energie zijn overigens anders dan die van de ontwikkeling van windenergie (zie Kader 3.1)

Kader 3.1 Relevante aspecten en effecten van zonnevelden en windparken

Zonne-energie

Zonnevelden hebben effect op het aspect landschap en natuur.
De potentiële effecten zijn afhankelijk van het aantal panelen, de hoogte en de oriëntatie van de panelen.

Windenergie

De focus bij windenergie ligt op de aspecten leefomgeving (geluid en slagschaduw), ecologie, landschap en de verwachte elektriciteitsopbrengst per locatie (MWh). Er is vooral gezocht naar het optimum tussen energieproductie en effecten op de leefomgeving. Door bij het bepalen van de zoekgebieden al rekening te houden met de wettelijke randvoorwaarden (afstandsnormen) ten aanzien van veiligheid was bij het opstellen van de scenario's het aspect veiligheid al voldoende meegenomen. Voor veel aspecten is het potentiële effect afhankelijk van het type turbine (de referentieturbine('s)) en de positie van de windturbines.

Effecten op de leefomgeving

Het realiseren van het energielandschap heeft effecten op de leefomgeving, welke onder andere ook tot hinder zullen kunnen leiden. In dit kader zijn de effecten van geluid en slagschaduw op gevoelige objecten[19] beschouwd. Onderzocht is wat de effecten zijn, uitgaande van de (toen nog) geldende normen uit het Activiteitenbesluit. Ook is naar het aspect hoorbaarheid gekeken. Hiervoor zijn geen landelijke normen en daarom is in afstemming met de omgeving een projectspecifieke effectbeoordeling uitgewerkt.

Landschappelijke kwaliteit

Voor het aspect landschappelijke kwaliteit zijn zowel de deelaspecten landschap als natuur beschouwd. Onderzocht is welke effecten de scenario's hebben op deze deelaspecten. Hierbij is ten aanzien van landschap onderzocht in hoeverre de energieopgave als kans of bedreiging voor het landschappelijk raamwerk en cultuurhistorie kan worden gezien. Ten aanzien van natuur is gekeken naar de nabij gelegen beschermde natuurgebieden, als ook naar de in het plangebied aanwezige (beschermde) soorten en de (on)mogelijkheden om vanuit de energieopgave de ecologische structuur te verbeteren.

Energieopbrengst

Eén van de belangrijkste redenen om windinitiatieven te realiseren is het opwekken van duurzame energie en daarmee het vermijden van emissies. Per scenario is daarom berekend hoeveel elektriciteit kan worden opgewekt, uitgaande van het totaal opgestelde vermogen van het scenario. Hierbij wordt indien relevant, ook beschreven of en hoe rekening is gehouden met eventuele mitigerende maatregelen (zoals stilstand van windturbines voor reductie van geluidhinder). De energieopbrengsten van de scenario's zijn onderling vergeleken.

[19] woningen, onderwijs-en- gezondheidsinstellingen

Financiële opbrengsten

Mede op basis van de effecten ten aanzien van de energieopbrengst, wordt beschouwd welke economische effecten kunnen optreden bij toepassing van de scenario's. Hierbij wordt verondersteld dat de ontstane revenuen direct worden geïnvesteerd in het plangebied

In Figuur 3.3 is een samenvatting van de beoordeling van de scenario's ten aanzien van de hiervoor beschreven criteria opgenomen.

Figuur 3.3 Samenvatting beoordeling scenario's (bron: Visie Energielandschap gemeente Utrecht juni 2020) waarbij de kolom "uitgangspunten van het voorstel" het VKA beschrijft

Elementen	Scenario **Energie voorop**	Scenario **Zon voorop**	Scenario **De Ring**	Scenario **De Kreek**	Scenario **Poldergroep**	Scenario **Nieuw Rijnenburg**	**Uitgangspunten van het voorstel**
Energieproductie	Hoog en constant. Duurzame energie voor 100.000 huishoudens	Laag en wisselend. Duurzame energie voor 47.000 huishoudens.	Gemiddeld en constant. Duurzame energie voor 68.000 huishoudens.	Gemiddeld en constant. Duurzame energie voor 68.000 huishoudens.	Laag en constant. Duurzame energie voor 37.000 huishoudens.	Laag en constant. Duurzame energie voor 47.000 huishoudens.	Duurzame energie voor maximaal 82.500 huishoudens. Constante energieproductie door combinatie van zonnepanelen en windmolens.
Hinder voor de omgeving	Zoekgebied voor windmolens dichter bij de woonwijken dan in het definitieve voorstel.	Geen zoekgebied voor windmolens, dus geen geluid of slagschaduw.	Zoekgebied voor windmolens dichter bij de woonwijken dan in het definitieve voorstel.	Zoekgebied voor windmolens verder weg van de woonwijken dan in het definitieve voorstel.	Zoekgebied voor windmolens verder weg van de woonwijken dan in het definitieve voorstel.	Zoekgebied voor windmolens dichter bij de woonwijken dan in het definitieve voorstel.	Het beperken van geluid en slagschaduw door zoekgebieden voor windmolens verder dan 800 meter van de woonwijken.
Landschappelijke kwaliteit	Goed, veel mogelijk en financieel haalbaar.	Matig, veel mogelijk, maar financieel moeilijk haalbaar.	Matig, een deel van de mogelijkheden is finacieel haalbaar.	Matig, biedt veel mogelijkheden voor natuur, maar financieel moeilijk haalbaar.	Matig, veel mogelijk, maar financieel moeilijk haalbaar.	Matig, veel mogelijk, maar financieel moeilijk haalbaar.	Een balans met hoge energieproductie en veel mogelijkheden voor natuur, landschap en recreatie.
Ruimte voor roeiwater	✓	✗	✓	✓	✗	✗	Een ruimtelijke reservering voor roeiwater.
Financiële opbrengst van het energielandschap	Hoog	Laag	Gemiddeld	Gemiddeld	Laag	Gemiddeld	De opbrengst van de energieproductie is relatief hoog en deze komt zoveel mogelijk ten goede aan bewoners in en om het gebied.
Ruimte voor zonnepanelen op de Nedereindse Plas	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Ruimte voor zonnevelden op de Nedereindse Plas.

Energie Voorop is het scenario met de grootste energieopbrengst en zal dan ook het meest bijdragen aan de energiedoelstelling. Ook zal dit scenario de meeste potentie hebben om financieel bij te dragen aan gebiedsverbetering en overige bijdragen aan de omgeving. Keerzijde van het scenario Energie Voorop is dat dit scenario qua de effecten voor de leefomgeving negatiever scoort dan de overige scenario's. Het scenario Zon Voorop, het enige scenario zonder windmolens, scoort voor wat betreft energieopbrengst en financiële opbrengsten minder dan de overige scenario's. Daardoor zal de financiële bijdrage die initiatiefnemers kunnen bijdragen aan gebiedsverbetering (plus op het groenblauwe raamwerk) beperkt zijn. Daarnaast scoort het scenario met alleen zon als enige scenario negatief op de efficiëntie voor wat betreft energieopbrengst.

De scenario's Nieuw Rijnenburg en de Poldergroep scoren, ondanks de combinatie zon en wind, ook negatief op energieopbrengst, waarbij het scenario Nieuwe Rijnenburg qua hinder voor de omgeving vergelijkbaar scoort met het scenario Energie Voorop. Het scenario Poldergroep is het enige scenario dat weinig kan toevoegen aan het groenblauwe raamwerk. Het scenario De Ring, met een neutrale score voor energieproductie, scoort in vergelijking tot de andere scenario's slecht op het criterium hinder voor de omgeving en is in die zin vergelijkbaar met het scenario Energie Voorop. Het scenario De Kreek is landschappelijk erg aantrekkelijk vanwege de kreekachtige structuur met grote waarde voor natuur en recreatie. De benodigde investering voor de natuurversterking is zeer hoog. De kans is klein dat De Kreek gefinancierd kan worden vanuit de opbrengst van de energieproductie die gemiddeld is.

3.3.3 Voorkeursalternatief: vaststelling uitnodigingskader

Het college heeft geconstateerd dat geen van de zes scenario's (zie paragraaf 3.3.2) het door de raad gezochte optimum heeft kunnen bereiken. Daarom is op basis van de zes scenario's en de reacties van belanghebbenden daarop, een beter 'zevende' scenario (het voorkeursalternatief) ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling van het voorkeusalternatief zijn de zoekgebieden voor zon en wind aangepast. Hierbij zijn de onderstaande afwegingen gemaakt.

Aanpassing zoekgebied zon

De gemeente wil sturen op minimale aansluitkosten. De aansluitkosten kunnen worden geminimaliseerd door:

- Combinatie van windmolens en zonnevelden op één aansluiting;
- Optimale benutting van elke aansluiting, omdat een aansluiting van 11 MW op 50kV net zoveel kost als een aansluiting van een zonneveld van bijvoorbeeld 70 MW op 50 kV;
- Kleine afstand tot het transformatorstation door positionering van zoekgebieden in noorden.

Door deze afwegingen is het zoekgebied voor zon verkleind (zie Figuur 3.4).

Daarnaast is het zoekgebied voor zonnevelden als volgt aangepast:

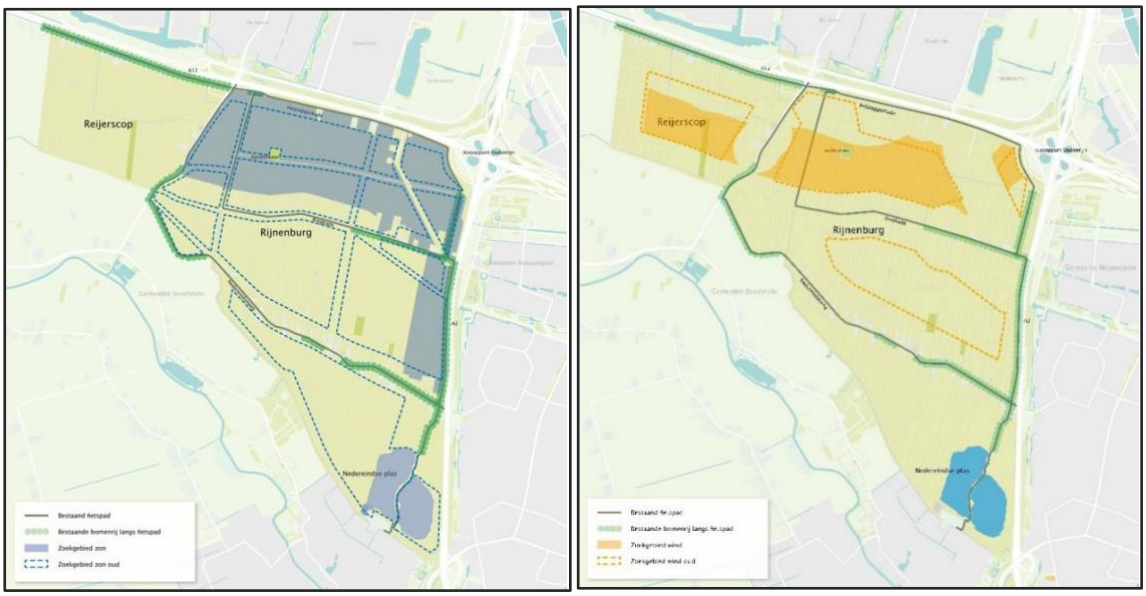
- Vergroting doordat de reservering van het roeiwater is verplaatst.
- Vergroting zodat er een eenduidige norm is voor de te hanteren afstand tot woningen en cultuurhistorische objecten. Deze afstanden en ook de te hanteren ecologische zones liggen nu binnen de zoekgebieden. Het oppervlak van de zonnepanelen is hierdoor kleiner dan het oppervlak van de zoekgebieden.
- Cultuurhistorisch beschermde ensembles zijn uitgesneden uit het zoekgebied.

Aanpassing zoekgebied wind

Ten opzichte van het conceptvoorstel is het zoekgebied voor windmolens als volgt aangepast:

- Het zuidelijke zoekgebied in het middengebied van Rijnenburg is geschrapt. Het niet toestaan van windmolens in het middengebied heeft vooral een positief effect op de woningen langs de Nedereindseweg.
- Uitbreiding ten noorden van de Middelwetering vanwege de verplaatsing van de reservering voor het roeiwater. Een extra zoeklocatie nabij knooppunt Oudenrijn is toegevoegd, omdat dat op basis van de gehanteerde criteria mogelijk is. Deze twee uitbreidingen maken het mogelijk om een lijnopstelling te maken van acht windmolens die verder weg liggen van zowel de Meern als de lintbebouwing langs de Reijerscop en de Nedereindseweg.
- De grenzen zijn exact bepaald. De afstand van windmolens tot de lintbebouwing in Reijerscop is minimaal 500 meter. De afstand tot zestien solitaire woningen in Rijnenburg en Reijerscop is minimaal 250 meter. Soms komt het zoekgebied buiten het maximale zoekgebied, zoals bepaald in de scenarioanalyse. Reden hiervoor is dat de wettelijke afstandsnormen bij de scenarioanalyse niet exact op de kaart opgemeten zijn.

Figuur 3.4 Aangepaste zoekgebieden voor de ontwikkeling VKA (uitnodigingskader)



Het voorkeursalternatief is uitgewerkt in een door de gemeenteraad vastgestelde “visie op het energielandschap” en een uitnodigingskader met daarin de spelregels voor toekomstige initiatiefnemers.

4 Voorgenomen activiteit en alternatieven

In deze milieueffectrapportage wordt onderzoek gedaan naar de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit: het ontwikkelen van. Dat gebeurt aan de hand van alternatieven. Alternatieven zijn de mogelijke manieren waarop de voorgenomen activiteit kan worden gerealiseerd. In dit MER gaat het om alternatieven voor de inrichting van de locatie.

4.1 Voorgenomen activiteit

De voorgenomen activiteit betreft de bouw en aanleg van een tijdelijk energielandschap. Het energielandschap is daarmee een zogenaamd pauzelandschap dat alvast in afwachting van toekomstige woningbouw, wordt benut om, tijdelijk, duurzame energie op te wekken.

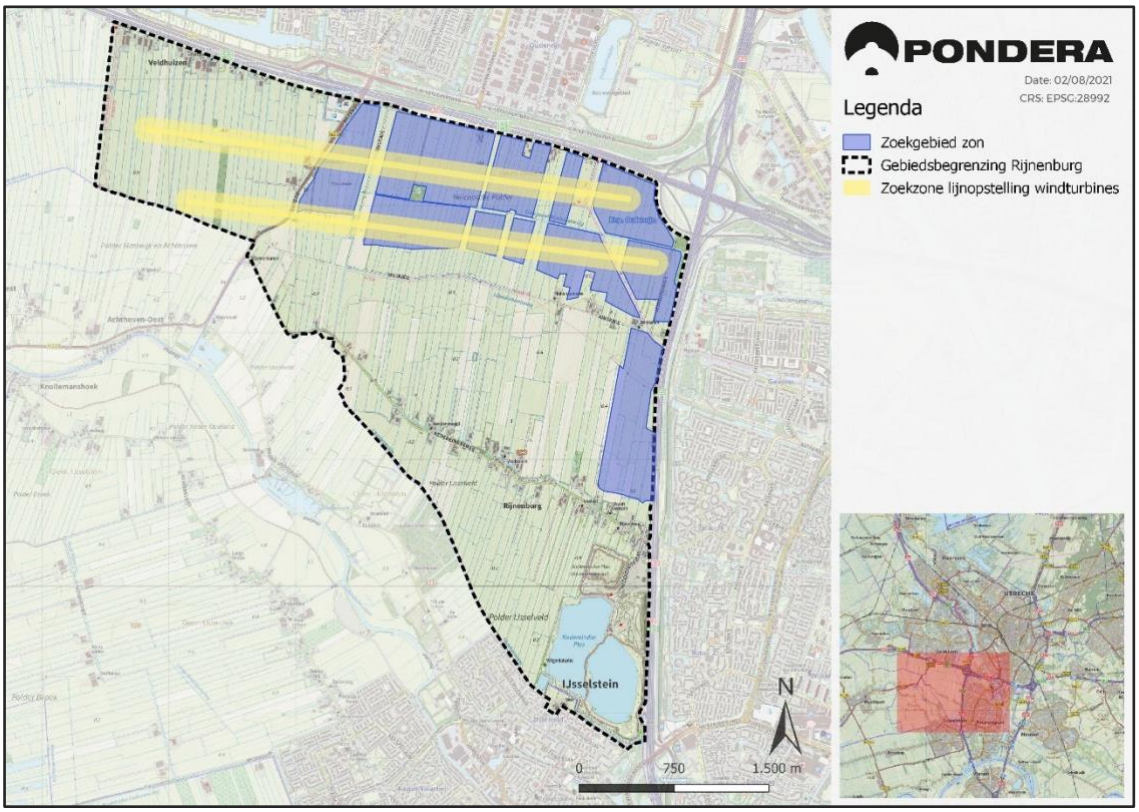
Bij de inrichting van het energielandschap heeft Rijne Energie c.s. de ambitie om de duurzame ontwikkeling te combineren met verrijking van landschappelijke waarden en recreatiemogelijkheden. Hiervoor zoekt Rijne Energie c.s. aansluiting bij de bestaande kwaliteiten, én de kwaliteiten die de afgelopen decennia verloren zijn gegaan. Wanneer nu ingezet wordt op een robuuste ontwikkeling van groen, krijgt dat groen de tijd om mee te groeien met de verstedelijking, het stijgende aantal inwoners en de toenemende klimaatimpact van de stad. De aanplant van nieuw groen en vernatting van het veen en veenmossen zorgt ook voor CO2 opslag. Rijne energie c.s. zal een deel van de financiële opbrengst van de exploitatie van het energielandschap inzetten voor de verrijking van de landschappelijke waarde. Het ene alternatief zal hiervoor meer ruimte in de business case hebben dan een ander alternatief omdat bijvoorbeeld een alternatief met meer windmolens meer financiële ruimte heeft dan een alternatief met een geringer aantal windmolens.

De voorgenomen activiteit bestaat uit de oprichting van windturbines en zonnevelden, inclusief de daarbij behorende infrastructuur en aansluitend de exploitatie hiervan. Het energielandschap moet vorm krijgen binnen de zoekgebieden zon en wind (zie Figuur 1.1)

Momenteel bestaat het voornemen, uitgewerkt in een initiatiefvoorstel, voor dit energielandschap uit 3 windturbines en circa 7 hectare aan zonnevelden. Er wordt echter gekeken of er opschalingsmogelijkheden (groeiperspectieven) bestaan, waardoor wellicht 8 windturbines gerealiseerd kunnen worden en meer hectares (vooralsnog gaan de initiatiefnemers uit van circa 50 hectare) zonnevelden kunnen worden gerealiseerd. Hierbij wordt het optimum gezocht tussen enerzijds maximale duurzame energieopwekking en anderzijds de milieu impact op de omgeving en de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing. In het MER worden drie alternatieven uitgewerkt. Rijne Energie c.s. heeft haar voornemen inclusief het groeiperspectief in een initiatiefvoorstel[20] verwerkt. In het initiatiefvoorstel zijn zoekzones voor mogelijke lijnopstellingen voor windmolens opgenomen. Deze zones zijn in Figuur 4.1 met gele balken weergegeven.

[20] Https://rijne-energie.nl/wp-content/uploads/2021/02/Factsheet_Rijne19feb2021.pdf

Figuur 4.1 Zoekgebieden zonnevelden en windmolens zoals opgenomen in het gemeentelijke uitnodigingskader inclusief de zoekzones lijnopstellingen windmolens zoals verbeeld in het initiatiefvoorstel Rijne Energie c.s.

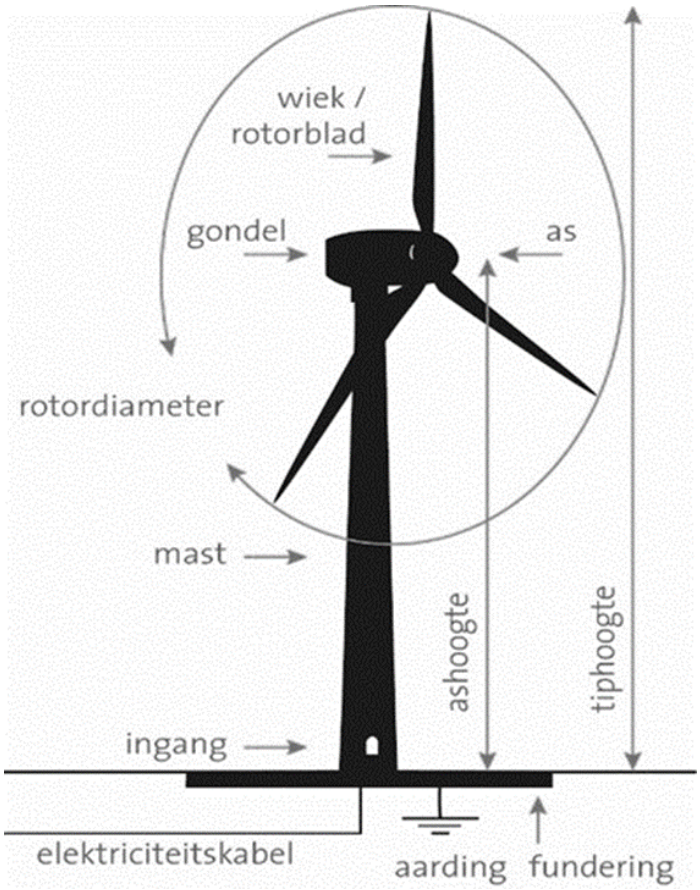


Het energielandschap bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een windpark[21] :
  - Windturbines met een in de bodem gefundeerde mast voorzien van gondel met drie rotorbladen (zie Figuur 4.2);
  - Elektrische infrastructuur, bestaande uit ondergrondse elektriciteitskabels tussen de turbines (parkbekabeling), een aansluiting op het landelijke netwerk en een schakelstation;
  - Het aanpassen of aanleggen van toevoer- en onderhoudswegen en opstelplaatsen voor de bouwkranen.
- Een zonneveld:
  - Veldopstelling van zonnepanelen
  - Een klein gebouw met meet- en regelapparatuur en omvormers;
  - Ondergrondse elektriciteitskabels.

[21] In deze NRD wordt verstaan onder windturbines: een mast, verankerd in de bodem, met daarbovenop een gondel met daaraan een drietal wieken die door middel van wind ronddraaien waardoor elektriciteit wordt opgewekt

Figuur 4.2 Turbine-aanduidingen



4.2 Inrichtingsalternatieven Energielandschap R&R

4.2.1 Inrichtingsprincipes

De gemeente Utrecht heeft in het uitnodigingskader ten aanzien van de inrichting van het gebied de volgende randvoorwaarden meegegeven:

Voor initiatieven voor windmolens geldt dat de fundering van de windmolens volledig binnen het zoekgebied moet liggen.

- Toegangswegen naar de windmolens mogen ook buiten het zoekgebied liggen.
- De grenzen van het zoekgebied voor windmolens zijn bepaald op basis van een afstand van:
  - 250 meter tot hoogspanningsleidingen en gasleidingen,
  - 800 meter tot de woonwijken van De Meern, Nieuwegein en IJsselstein,
  - 500 meter tot lintbebouwing Reijerscop; en
  - 250 meter tot overige woningen.

Daarnaast heeft de gemeente in het uitnodigingskader opgenomen dat bij de selectie van windturbines gekozen moet worden voor geluidsarme windturbinetypes en dat de norm van (bijna[22]) nul slagschaduwduur op gevoelige objecten in het bestemmingsplan of omgevingsplan wordt opgenomen.

Voor initiatieven voor zonnevelden geldt dat de zonnepanelen, eventuele hekwerken, de benodigde ecologische zones rondom de zonnevelden en de te hanteren afstanden tot woningen en cultuurhistorische objecten binnen het zoekgebied liggen. Deze maken namelijk onlosmakelijk deel uit van de zonneveldontwikkeling.

De zonnevelden worden landschappelijk ingepast[23]. De initiatiefnemers hebben het voornemen om:
- Elke voor zonne-energie beschikbare oppervlakte 55% procent in te richten voor het plaatsen van de panelen en 45% voor de inpassing van het veld in het landschap en het raamwerk;
- De plekken waar zonnepanelen komen zo efficiënt mogelijk in te richten door voor het grootste deel van de velden te werken met panelen van circa 2,5 meter hoog;
- De panelen altijd de richting van de kavel te laten volgen, zodat ze meedoen in het patroon van het landschap;

4.2.2 Inrichtingsalternatieven

De inrichtingsalternatieven worden gebaseerd op de bandbreedtes (Tabel 4.2). Binnen een alternatief wordt in principe uitgegaan van de toepassing van alle windturbines binnen het windpark met dezelfde afmetingen en zonnevelden met dezelfde panelen.

Voor de ontwikkeling van alternatieven in een MER wordt gevarieerd met opstelling van zonnevelden en windturbines. Voor wat betreft de windturbines wordt gevarieerd met afmetingen van de turbines, afhankelijk van de flexibiliteit die de ruimte voor windenergie biedt op de beoogde locatie. Omdat de afmetingen van de turbine ook bepalend zijn voor de (onderlinge) afstanden tussen turbines kan ook het aantal turbines per inrichtingsvariant verschillen.

De alternatieven kunnen verschillen waar het gaat om:
- Het aantal windturbines (bandbreedte: 3 tot 8 turbines);
- De afmetingen van de windturbines, waarbij wordt uitgegaan van windturbines met maximale tiphoogte van 270 meter;
- De posities van de windturbines.

In dit geval gaat het om een energielandschap waar zon- en windenergie gecombineerd worden toegepast. Daarom worden alternatieven ontwikkeld met een combinatie van zon- en windenergie. De alternatieven worden daarnaast gebaseerd op een minimale (3 turbines en 7 hectare zon) en maximale bandbreedte (8 turbines en 50 hectare zon) qua invulling van de zoekgebieden. Op die manier worden ook de maximale milieueffecten in kaart gebracht. Zoals in Tabel 4.1 te zien is leidt dit tot drie verschillende inrichtingsalternatieven.

[22] De stilstandvoorziening voor slagschaduw kan soms een vertraging hebben van enkele minuten waardoor er niet gegarandeerd kan worden dat er feitelijk sprake is van nul-uur slagschaduwduurhinder en spreken we liever over een (bijna) nul-uur norm.
[23] In het initiatiefvoorstel Rijne Energie zijn diverse specifieke inrichtingsprincipes, zoals afstanden tot landschapselementen, ecologische verbindingen, wijze van beplanting en hekwerken meer detail uitgewerkt

Tabel 4.1 Matrix inrichtingsalternatieven

Alternatief	Aantal turbines	Aantal hectare zonnevelden
1	3	7
2	5	50
3	8	50

Per alternatief worden twee varianten bekeken. Dus voor alle drie alternatieven is er een A en een B variant. Waarbij de A variant uitgaat van een turbine met een tiphoogte kleiner dan 270 meter en de B variant met een tiphoogte van ongeveer 270 meter. Door te werken met varianten kan het verschil in impact van verschillende hoogtes van de windturbines in beeld gebracht worden.

Het eerste alternatief is het minimum alternatief dat de initiatiefnemers concreet hebben aangeboden naar aanleiding van het uitnodigingskader van de gemeente Utrecht. De twee andere alternatieven beschrijven groeiperspectieven. Bij elk alternatief worden respectievelijk 7 (minimum) en 50 hectares (groeiperspectieven) aan zonnevelden volgens de door de gemeente voorgeschreven en de door de initiatiefnemers aangeboden inpassingsvereisten (zie paragraaf 4.2.1) ingepast.

De initiatiefnemers beschouwen de genoemde 50 hectare zonnevelden als een realistisch maximum. Omdat er op dit moment bij de grondeigenaren weinig animo is om percelen aan het energielandschap ter beschikking te stellen achten de initiatiefnemers de kans groot dat het energielandschap minder dan 50 hectare zonnevelden zal omvatten. Om in het MER alternatieven met 50 hectare zonnevelden te beschouwen wordt de maximale impact van het onderdeel zon in beeld gebracht.

Voor de alternatieven zullen ook de effecten van concentratie (zon en wind dicht bij elkaar) en spreiding in beeld gebracht worden.

Uit de gesprekken met de omgeving blijkt dat de meeste stakeholders een lijnopstelling van windturbines langs de snelweg prefereren. Bij het ontwikkelen van opstellingsalternatieven zal daarom ook gekeken worden of lijnopstellingen mogelijk zijn en of er onderscheidende alternatieven te ontwikkelen zijn die het verschil tussen enerzijds een grote ruimtelijke spreiding van de windturbines en anderzijds een meer geconcentreerde opstelling inzichtelijk maken.

4.2.3 Bandbreedte

Het exacte type windturbine is op dit moment nog niet bepaald om bij aanbesteding keuzevrijheid te houden bij de selectie van het windturbinetype, waaronder ook voor nieuwe types die nu nog niet op de markt zijn. In het MER wordt daarom gebruik gemaakt van een bandbreedte van afmetingen voor de windturbines en, indien nodig voor de beoordeling van een aspect, een representatieve voorbeeldwindturbine binnen die bandbreedte. Bij het in het MER werken met (representatieve) afmetingen sluit nieuwe windturbinetypes niet uit, mits ze binnen de reikwijdte van de effecten van de onderzochte bandbreedte vallen.

De uitersten voor de toepassing van windenergie in het Energielandschap R&R zijn weergegeven in Tabel 4.2 Bandbreedte zonne- windenergie in het Energielandschap R&R. De te ontwikkelen alternatieven zullen binnen deze bandbreedte passen.

Tabel 4.2 Bandbreedte zonne- windenergie in het Energielandschap R&R

Onderwerp	Bandbreedte
Vermogen individuele windturbines	4.5-6 MW
Aantal windturbines	3-8
Tiphoogte individuele windturbines	200 tot 270 meter
Tiplaagte individuele windturbines	50 tot 90 meter
Rotordiameter individuele windturbines	149-180 meter
Onderlinge afstand tussen windturbines	400 tot 700 meter
Aantal bladen per windturbine	3
Diameter funderingen (onderheid)	15 tot 25 meter
Aantal hectare zonnevelden	7- 50 hectare

4.2.4 Referentiesituatie

De referentiesituatie is de huidige situatie met de autonome ontwikkeling. [24]Onder 'autonome ontwikkeling' wordt verstaan: de toekomstige ontwikkeling van het milieu, zonder dat de voorgenomen activiteit of één van de alternatieven wordt gerealiseerd. In de autonome situatie wordt de ontwikkeling van het plangebied beschreven conform vastgesteld of voorgenomen beleid, maar zonder realisatie van het Energielandschap. Deze situatie dient als referentiekader voor de effectbeschrijving.

4.2.5 Voorkeursalternatief

Op basis van de resultaten van het MER gecombineerd met andere overwegingen wordt er een voorkeursalternatief (VKA) bepaald. Het VKA kan één van de alternatieven zijn, of een aanpassing daarvan. Mocht het VKA als een aangepast of nieuw alternatief moeten worden beschouwd dan zal hiervoor indien nodig aanvullend onderzoek worden uitgevoerd zo. Het VKA vormt de basis voor het bestemmingsplan en voor de aan te vragen vergunningen en toestemmingen.

[24] Autonome ontwikkelingen zijn op zichzelf staande ontwikkelingen die onafhankelijk van het voornemen plaatsvinden en waarover al een besluit is genomen (bijvoorbeeld een bestemmingsplan is vastgesteld of vergunning is verleend).

5 Mogelijke effecten en maatregelen

5.1 Inleiding

In het MER zullen milieueffecten, zowel positief als negatief, van de alternatieven worden beschreven en beoordeeld. De wijze waarop deze effecten worden beschreven en beoordeeld komt in paragraaf 5.2 voor de verschillende inrichtingsalternatieven aan de orde. De paragrafen 5.3 tot en met 5.5 lichten kort de onderdelen van het MER met betrekking tot mitigatie, leemten in kennis en evaluatie toe.

5.2 Milieueffecten en beoordeling inrichtingsalternatieven

In het MER zullen de (milieu)effecten van de inrichtingsalternatieven (zon en wind) van het energielandschap in beeld worden gebracht. De effecten worden per aspect beschreven aan de hand van beoordelingscriteria. Soms is dit een harde parameterwaarde die door de overheid is aangewezen als een norm (getal). Echter, vaak zijn de geëigende parameters niet zo duidelijk omschreven. Deze moeten dan worden herleid uit het voorgenomen beleid over de verschillende milieuaspecten. In Tabel 5.1 is per milieuaspect aangegeven welke criteria worden gebruikt en de wijze waarop de effecten worden beschreven en beoordeeld (kwantitatief en/of kwalitatief). In paragraaf 5.2.1 zijn de aspecten nader uitgewerkt.

Tabel 5.1 Beoordelingscriteria per milieuaspect

Aspecten	Beoordelingscriteria	Effectbeoordeling
Geluid	1. Aantal geluidgevoelige objecten (zoals woningen van derden) binnen de geluidscontouren per 1 dB-klasse, aflopend van 50 dB Lden tot 37 dB Lden (incl. eventuele toevoeging verhard oppervlak door zonnepanelen) 2. Vervolgens het aantal (ernstig) gehinderden 3 De benodigde mitigatie om te kunnen voldoen aan twee of drie verschillende geluidsniveaus (47 dB Lden, 45 dB Lden en een en een eventuele 3e niveau op verzoek van het bevoegd gezag of de initiatiefnemer) 4..Maximale geluidniveau op geluidgevoelig object met toepassing van eventuele mitigatie 5. Cumulatieve geluidbelasting met andere windturbines 6. Cumulatieve geluidbelasting met overige geluidbronnen. 7. Beschouwing laagfrequente geluidbelasting	Kwantitatief Laagfrequent geluid kwalitatief
Slagschaduw	De benodigde mitigatie om te kunnen voldoen aan de (bijna) nul-uur slagschaduwduur-eis van de gemeente	Kwantitatief
Windturbines en gezondheid	Effect van windturbines op gezondheid	Kwalitatief
Natuur	Oprichting: effect op beschermde gebieden (waaronder Aeriusberekeningen) Exploitatie: effect op beschermde gebieden Oprichting: effect op beschermde soorten Exploitatie: effect op beschermde soorten De kansen voor natuur en versterking landschapselementen	Kwalitatief en kwantitatief
Cultuurhistorie en archeologie	Aantasting cultuurhistorische waarden Aantasting archeologische waarden	Kwalitatief
Landschap	Effect op de landschappelijke structuur Herkenbaarheid van de opstelling Interferentie/samenhang bestaande hoge elementen	Kwalitatief

Aspecten	Beoordelingscriteria	Effectbeoordeling
	Invloed op de rust Invloed op de openheid Zichtbaarheid	
Waterhuishouding en bodem	Watersysteem (waterkwantiteit en waterkwaliteit) Watergangen (bereikbaarheid voor het beheer en onderhoud) Effect van toegangswegen en fundering Bodemkwaliteit effect door bedekkingsgraad zonnevelden Kansen (waterpeilverhoging)	Kwalitatief
Veiligheid	Bebouwing Wegen, waterwegen en spoorwegen Industrie en inrichtingen Transportleidingen en hoogspanningsleidingen Dijklichamen en waterkeringen	Kwantitatief (aantal objecten binnen de toetsafstand)
Ruimtegebruik	Huidige functies Straalpaden Vliegverkeer en radar Mogelijke invloed op de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijfspanden	Kwalitatief
Economie	Financiële participatiemogelijkheden Eventuele planschade en effect op vastgoedwaarde Effect van zonnen- en windenergie op recreatie en toerisme	Kwalitatief
Duurzame energieopbrengst en vermeden emissies	Opbrengst CO_2-emissiereductie SO_2-emissiereductie NO_x-emissiereductie PM10 (fijnstof) Effecten op gezondheid (vermeden emissies)	Kwantitatief, resp. in MWh, en Kton

5.2.1 Milieueffecten

Diverse (milieu)aspecten zoals opgenomen in Tabel 5.1 worden beschouwd en beoordeeld in het MER. In de onderhavige paragraaf worden de aspecten nader toegelicht. De effecten van de ontwikkeling van zonne-energie zijn overigens anders dan die van de ontwikkeling van windenergie. Zonnevelden hebben vooral effect op het aspect landschap en natuur. De potentiële effecten zijn afhankelijk van het aantal panelen, de dichtheid, de hoogte en de oriëntatie van de panelen. De focus bij windenergie ligt op de aspecten leefomgeving (geluid en slagschaduw), ecologie, landschap en de verwachte elektriciteits-opbrengst per alternatief (MWh).

Het MER zal voor de betreffende aspecten ook het relevante beleidskader schetsen. Hierbij speelt voor de milieuaspecten geluid, slagschaduw en externe veiligheid de recente uitspraak van de Raad van State (zie kader 4.1) een belangrijke rol.

Windturbines en gezondheid

Wetenschappelijke studies, samengevat door het RIVM, tonen geen significante relatie tussen gezondheidseffecten en windturbinegeluid. Wel kunnen windturbines hinder (geluid, zicht, gevoel van onrechtvaardigheid) veroorzaken. Hinder kan zich uiten in irritatie, boosheid en onbehagen. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat dat er een verband bestaat tussen de totale hinder en

gezondheidsklachten, maar er kunnen nog geen conclusies trekken over de richting van dit verband: hebben mensen die ernstig worden gehinderd door windturbinegeluid meer gezondheidsklachten of worden mensen met gezondheidsklachten meer gehinderd door windturbinegeluid? Om mensen te beschermen tegen onaanvaardbare hinder moeten exploitanten van windparken voldoen aan wettelijke normen. Tot voor kort werden de normen uit het Activiteitenbesluit als uitgangspunt voor de effectbeoordeling in het MER gehanteerd. Deze normen hebben onder andere het doel om mensen te beschermen tegen onaanvaardbare hinder. Echter zijn deze normen in het kader van het Nevele-arrest niet meer geldig. Daarom zal er, totdat er geldige landelijke normen beschikbaar zijn, voor elke concrete locatie een op zichzelf staande afweging gemaakt moeten worden. Het bevoegd gezag kan op basis van onderzoek naar de effecten zelf tot een gemotiveerde normstelling komen. Bij het vaststellen van die normen zullen gezondheidsaspecten (overlast door geluid en slagschaduw) meegenomen worden. Het aspect gezondheid maakt op die manier impliciet deel uit van het MER bij die specifieke onderwerpen. Daarnaast wordt in het MER ook expliciet stilgestaan bij het onderwerp ‘windturbines en gezondheid’. Hiervoor wordt een actuele wetenschappelijke beschouwing opgesteld ten aanzien van gezondheid en windturbines. Ook wordt stilgestaan bij de door de RIVM geschatte gezondheidseffecten en veiligheidsrisico’s van de maatregelen uit het klimaatakkoord. Het RIVM heeft de gezondheidseffecten van duurzame energiebronnen vergeleken met de ‘winst’ die het afbouwen van het gebruik van fossiele brandstoffen op de gezondheid en veiligheid heeft.

Kader 5.1 Toelichting Nevele arrest

Op 30 juni 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de ABRvS) een uitspraak gedaan in de zaak Windpark Delfzijl Zuid Uitbreiding (DZU) over -samengevat - de vraag of voor het vastleggen van milieunormen voor windturbines in het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer een plan-m.e.r.-plicht bestaat op grond van de Europese SMB-richtlijn (ECLI:NL:RVS:2021:1395). De Afdeling is in die uitspraak tot het oordeel gekomen dat op grond van het Europese recht inderdaad een dergelijke beoordeling moet worden gemaakt van de gevolgen voor het milieu. Die beoordeling zal in eerste instantie door het Rijk worden opgesteld.

Totdat die beoordeling is gemaakt en verankerd in wetgeving (een proces dat naar verwachting van de Staatssecretaris circa 1,5 – 2 jaar zal duren) mogen de algemene normen uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling niet zonder meer worden gebruikt bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een nieuw bestemmingsplan en/of vergunbaarheid van een omgevingsvergunning vanuit het oogpunt van de bescherming van het milieu. Dit betekent dat ook in het MER dat ten grondslag ligt aan die besluiten, de normen niet direct gebruikt kunnen worden. De ABRvS geeft echter ook aan dat in de tussentijd het bevoegd gezag bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een windplan ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan voor een concreet project eigen normen kan stellen ter vervanging van de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de -regeling.

In het MER zal daarom een brede effectbepaling en beoordeling worden gemaakt voor deze aspecten, zodat – op basis van deze beoordeling – gekomen kan worden tot een locatiespecifieke normstelling. In paragraaf 5.2.1. is per thema aangegeven hoe de effecten in beeld worden gebracht.

Geluid

In het MER worden de geluidseffecten kwantitatief vastgesteld op basis van de voorbeeldopstellingen van windturbines per alternatief. Hiervoor wordt de ligging van de geluidscontouren per 1 dB-klasse, aflopend van 50 dB L_{den} tot 37 dB L_{den}[25], bepaald. We brengen vervolgens het aantal geluidgevoelige objecten (woningen van derden) binnen deze contouren in beeld. Naast het aantal geluidgevoelige objecten berekenen we het mogelijke aantal (ernstig) gehinderden[26] per alternatief. Verder zullen we het maximale geluidniveau[27] op de geluidgevoelige objecten in beeld brengen.

Voor verschillende geluidbelastingniveaus (47 dB L_{den} 45 dB L_{den} en een eventuele 3e niveau op verzoek van het bevoegd gezag of de initiatiefnemer) inzichtelijk worden gemaakt welke mitigerende maatregelen nodig zijn om aan de norm te kunnen voldoen mochten de genoemde geluidbelastingniveaus als norm worden vastgesteld.

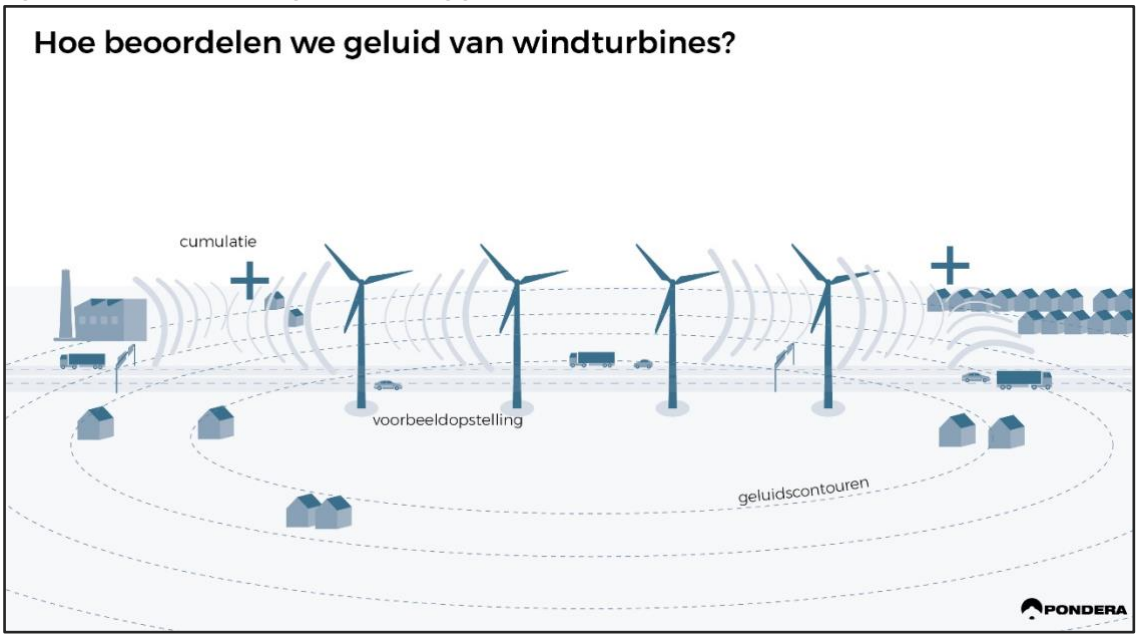
Ook zal de geluidbelasting in het plangebied van eventueel andere windturbines, industriële activiteiten en de snelwegen worden bepaald en geven we aan wat de akoestische kwaliteit van de omgeving is met de cumulatieve geluidbelasting van de windturbines. Een methode die we hierbij gebruiken is de zogenaamde Miedema-methode. In het specialistisch onderzoek wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten. De geluidbelasting van specifiek laagfrequent geluid van de windturbines zal, d.m.v. verwijzing naar literatuuronderzoek, ook aandacht krijgen in het MER.

In een latere fase kan het bevoegd gezag een gemotiveerde[28] projectspecifieke geluidnorm vaststellen, waarbij het bevoegd gezag van mening is dat sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit MER kan hiervoor als bouwsteen worden gebruikt.
Zodra de projectspecifieke geluidnorm is vastgesteld wordt duidelijk of om aan deze normen te kunnen voldoen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Daarnaast kunnen grote oppervlakten van zonnepanelen invloed hebben op de geluidemissie van de beoogde windturbines. Het effect hiervan wordt ook onderzocht.

[25] Dit betreft een range die wordt begrensd door enerzijds een maximale waarde die, bij het aanhouden van een minimale afstand van 400 meter tot een geluidgevoelig object, een windpark zonder mitigatie op de gevel van een gevoelig object veroorzaakt (50 dB Lden) en anderzijds de geluidbelasting waarbij 1% van de mensen binnenshuis nog hinder ervaart (37 dB Lden).
[26] Het aantal gehinderden door geluid wordt vastgesteld met behulp van de rapportage van TNO, Hinder door geluid van windturbines – dosis-effectrelaties (2008), waarbij op basis van het gemiddeld aantal personen per adres (CBS) en het aantal adressen kan worden bepaald hoeveel (ernstig) gehinderden mogen worden verwacht als gevolg van de realisatie van het windpark.
[27] Het maximaal geluidniveau is het maximale geluidniveau dat op enig moment kan ontstaan (dus geen gewogen L_{den}-niveau). Afhankelijk van het windturbinetype ligt dit niveau 2 tot 4 dB hoger dan de $L_{Night.}$
[28] een project eigen normen te stellen die voor dát specifieke project onderbouwd dienen te worden en voorzien moeten zijn van een (1) actuele, (2) deugdelijke, (3) op zichzelf staande, en (4) op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering

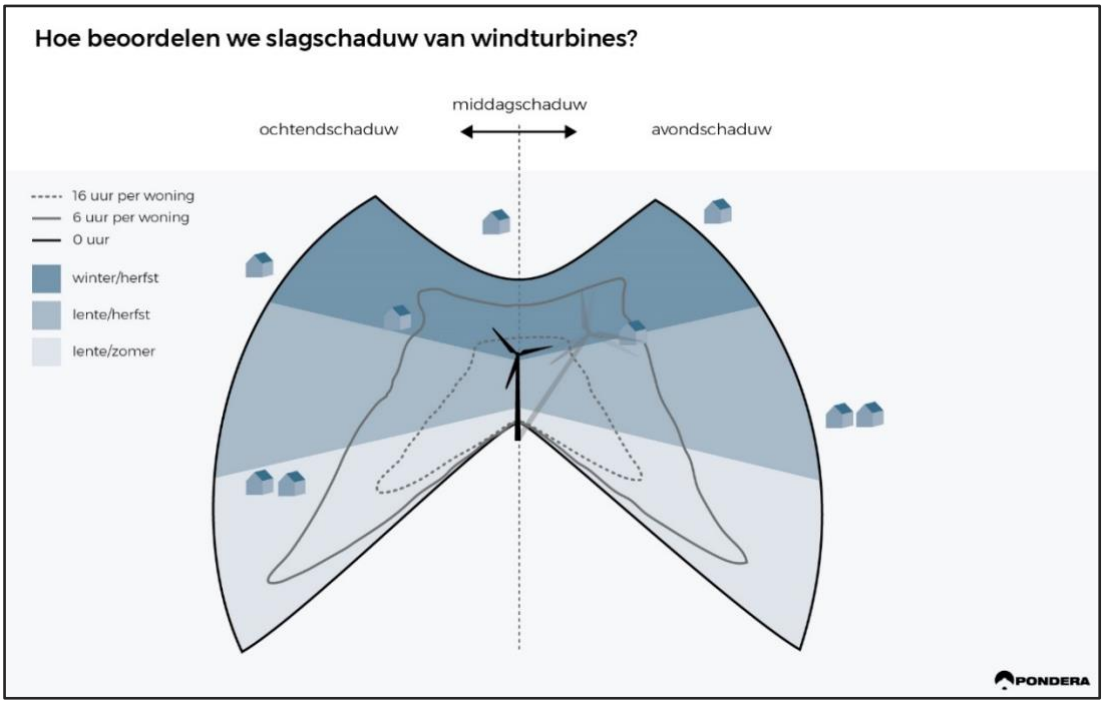
Figuur 5.1 Schematische weergave beoordeling geluid



Slagschaduw

In het MER wordt de slagschaduwduur kwantitatief vastgesteld door per alternatief de slagschaduwcontouren te bepalen. In het MER berekenen wij per alternatief de benodigde stilstand om te kunnen voldoen aan de nul-uur slagschaduwduurnorm voor gevoelige objecten, die de gemeente in haar uitnodigingskader heeft opgenomen. Uiteraard wordt in het specialistisch onderzoek aandacht besteed aan de uitgangspunten van de kwantitatieve berekeningen.

Figuur 5.2 Schematische weergave beoordeling slagschaduw



Natuur

Het effect van windturbines voor natuur ligt met name in de potentiële verstoring van soorten of het optreden van aanvaringsslachtoffers onder vogels en vleermuizen. Deze effecten kunnen beperkt of vermeden worden door een goede locatiekeuze binnen het zoekgebied, turbinekeuze en inzet van eventuele maatregelen zoals een gerichte stilstandvoorziening.

De alternatieven worden getoetst op zowel het niveau van gebieds- als soortenbescherming en zowel in de exploitatie als oprichtingsfase. Ook worden de effecten van de beoogde zonnevelden op de natuur beschreven.

De gemeente Utrecht heeft in de aanloop naar het uitnodigingskader ten behoeve van diverse afwegingen al veel natuuronderzoek gedaan (zie ook paragraaf 3.3.2). Deze onderzoeken zullen betrokken worden bij de beoordeling van de effecten.

Soortenbescherming in Wet natuurbescherming

Relevante wetgeving op het gebied van de soortenbescherming is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). De bescherming van flora en faunasoorten is in de Wnb opgedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Strikt beschermde soorten:
  - Soorten van de Vogelrichtlijn (art. 3.1);
  - Soorten van de Habitatrichtlijn (art. 3.5).
- Overige beschermde soorten:
  - Nationaal beschermde soorten (art. 3.10).

Voor beide categorieën geldt dat het verboden is opzettelijk exemplaren te doden, vangen of plukken, en voortplantingsverblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of te beschadigen. Een belangrijk verschil tussen beide beschermingsregimes is dat voor de strikt beschermde soorten ook het opzettelijk verontrusten verboden is, terwijl dit voor de overige beschermde soorten niet het geval is.

Voor vogels geldt daarnaast dat het opzettelijk storen niet verboden is in geval de storing niet van wezenlijk invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Het beschermingsregime van de overige (nationaal) beschermde soorten is voor elke soort gelijk.

Specifiek veldwerk is veelal vereist om te kunnen beoordelen of er sprake kan zijn van een overtreding in het kader van de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming. In de praktijk is de soortenbescherming vrijwel altijd een aandachtspunt voor de verdere planvorming van een energielandschap. Wel kan het zijn dat bepaalde opstellingsalternatieven of -varianten minder verstoring (op bijvoorbeeld populaties, trekroutes of aanwezige natuur) veroorzaken dan andere. Ook kan het ene alternatief meer verbeterpotentie voor de aanwezige natuur (bijvoorbeeld goede aanvullingsmogelijkheden op het slotensysteem of relatief veel ruimte voor kruidenrijk gras onder en naast zonnevelden) hebben dan een ander alternatief. Deze aspecten zullen ook in beeld gebracht worden.

In de praktijk zijn veelal goede maatregelen te treffen om te kunnen voldoen aan de Wet natuurbescherming, door bijvoorbeeld de aanlegwerkzaamheden van de zonnevelden en de windturbines

buiten het broedseizoen uit te voeren of om tijdens bepaalde tijden in het jaar (delen van) het windpark tijdelijk stil te zetten, wanneer er hogere vleermuisactiviteit is te verwachten.

Een ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming is vaak nodig voor een windpark.

Naast de juridische beschermde soorten zal in het MER ook nagegaan worden welke invloed de inrichtingsalternatieven hebben op overige beleidsrelevante soorten zoals soorten op genomen op de rode lijst[29] of specifieke Utrechtse soorten.

Gebiedsbescherming in Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn, welke zijn vertaald in de Wet natuurbescherming. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.

Voor Natura 2000-gebieden geldt dat significante effecten op de instandhoudingsdoelen voor de betreffende gebieden en het functioneren van het gebied niet mogen optreden. Van significante effecten is sprake als het behalen van een instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied in gevaar kan komen. Hierbij wordt ook gekeken naar externe werking (projecten buiten het Natura 2000-gebied die effect hebben op doelen van nabijgelegen gebieden) en cumulatie (in samenhang met de effecten van andere plannen en projecten).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 9 kilometer. Vanwege de externe werking van Natura 2000 gebieden kan er ondanks deze afstand alsnog een effect op de instandhoudingsdoelstelling optreden wanneer windenergie in of in de nabijheid van dit Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd. Ecologisch onderzoek moet in dat geval uitwijzen in hoeverre een overtreding van de gebiedsbescherming optreedt.

Ten behoeve van de vergunning Wet natuurbescherming zal voor het voorkeursalternatief, mogelijke een Passende Beoordeling moeten worden opgesteld. Dit om te bepalen in hoeverre de ontwikkeling van het Energiepark al dan niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhouding van soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Stikstof

Tijdens de aanleg van het Energielandschap R&R zal sprake zijn van emissie van schadelijke stoffen naar lucht, water en bodem doordat gebruik wordt gemaakt van o.a. kraanwagens, graafmachines en vrachtwagens. Uit een Aerius-berekening zal moeten blijken of de emissies leiden tot een bijdrage aan de depositie op voor stikstof gevoelige beschermde habitattypen in Natura 2000-gebieden. De omvang en aard van de werkzaamheden, het in te zetten materieel (wel of niet elektrisch) en de afstand tot Natura 2000-gebieden bepalen of er sprake is van een projectbijdrage aan de depositie op gevoelige habitattypen. Met ingang van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (gepubliceerd op 24 maart 2021)[30] zijn bouwwerkzaamheden waaronder de realisatie van zonne- en windparken (op dit moment)

[29] Op de Rode lijst staan soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve trend.
[30] Staatsblad 2021, 140 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

overigens vrijgesteld van een vergunningsplicht voor het aspect stikstof. Zoals hiervoor aangegeven zal ondanks dat toch inzichtelijk gemaakt moeten worden hoeveel stikstof op beschermde natuurgebieden neerdaalt tijdens de aanleg van het energielandschap.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het Rijk en de provincies hebben afspraken gemaakt over de planologische en kwalitatieve bescherming van de NNN. In het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat ingrepen waarbij de oppervlakte of de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant worden aangetast, niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. Het Natuurnetwerk Nederland is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt geen externe werking[31]. Binnen het beoogde energielandschap R&R zijn geen NNN-gebieden gelegen. Wel ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied op ongeveer één kilometer vanaf de grens van het plangebied. In het MER zullen eventuele effecten op de nabij gelegen NNN-gebieden wel worden toegelicht.

Cultuurhistorie en archeologie

In het MER wordt aangegeven of verwacht kan worden dat archeologische relicten in de bodem ter plaatse van de windturbines in de plangebieden aanwezig zullen zijn, en welke maatregelen genomen kunnen worden om eventuele waarden te beschermen. Voor het aspect cultuurhistorie zijn de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), de kaart met Cultuurhistorische waarden van de provincie Gelderland uit de Provinciale Structuurvisie en de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Archeologische Beleidskaart te gebruiken. Uiteindelijk dient bepaald te worden in hoeverre turbines in de plangebieden in conflict zijn of aansluiten bij het beleid en of archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Landschap,

Voor het aspect landschap wordt in het MER aandacht besteed aan de landschappelijke effecten van windturbines en zonnevelden van de verschillende alternatieven. De inrichtingsalternatieven worden beoordeeld op hun landschappelijke effecten, mede op basis van een beschrijving van de bestaande situatie van die gebieden en de daar aanwezige landschappelijke karakteristieken. De alternatieven zullen ook beoordeeld en onderling vergeleken worden voor wat betreft de kansen en verbetermogelijkheden die de ontwikkeling met zich meebrengt.

Met betrekking tot de inrichtingsalternatieven worden zowel de invloed van opstellingen op het landschap beschreven (op meerdere schaalniveaus) als de kenmerken en kwaliteiten van die opstellingen zelf. Ook wordt de invloed op de waarneming van de opstellingen beschreven. De veranderingen, die de plaatsing van windturbines en zonnevelden met zich meebrengt, worden onder meer aan de hand van visualisaties vanuit verschillende posities en standpunten in beeld gebracht.

Bij de beoordeling van het aspect landschap zullen de effecten in beeld worden gebracht met behulp van de volgende beoordelingscriteria:

1. Criteria met betrekking tot effecten op bestaande landschappelijke waarden:

[31] De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (NNN) is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie Utrecht. Voor het Natuurnetwerk Nederland in Utrecht geldt geen externe werking

a. Openheid en horizonbeslag;
b. Aansluiting op de landschappelijke structuur (zoals de verkaveling en de slotenstructuur)

2. Criteria met betrekking tot effecten op de opstelling als herkenbaar en samenhangend geheel:
   a. Regelmatig beeld;
   b. Herkenbaarheid van de opstelling en interferentie met andere hoge landschapselementen.

3. Criteria met betrekking tot effecten op waarneming en beleving:
   a. Zichtbaarheid;
   b. Invloed op de visuele rust;
   c. Verlichting.

Waterhuishouding en bodemkwaliteit

Voor een windpark worden enkele verhardingen aangebracht die effect op de waterhuishouding kunnen hebben, te weten bouw- en onderhoudswegen, opstelplaatsen voor bouw en onderhoud, fundering van de windturbines en een inkoopstation. De waterhuishouding wordt in het MER beoordeeld op grondwater, oppervlaktewater en hemelwaterafvoer. Ook wordt aangegeven wat het effect van de verschillende alternatieven (zon en wind) het Energielandschap op de bodemkwaliteit is.

Veiligheid

Om de veiligheid van de omgeving van het windpark te kunnen garanderen wordt onderzocht welke veiligheidseffecten het plaatsen en in werking hebben van windturbines heeft op de omgeving. Het MER beschrijft hoe de veiligheid van omwonenden, verkeersdeelnemers en van personen die in de onmiddellijke omgeving werken gewaarborgd is of kan worden. Daartoe wordt de aanwezige (risicovolle) infrastructuur (buisleidingen, hoogspanningsverbindingen, gevaarlijk transportroutes), maar ook bouwhoogtebeperkingen vanwege luchtverkeer en mogelijke (luchtvaart en scheepvaart) radarverstoring en dijkveiligheid spelen een rol bij de geschiktheid van een gebied voor (zonne- en) windenergie.

Onder andere aan de hand van de Handreiking Risicozonering Windturbines v1.0 en de Handleiding Risicoberekeningen Windturbines (versie oktober 2019)[32] wordt gekeken welke veiligheidscontouren rondom de windturbines moeten worden aangehouden en wordt in beeld gebracht welke risicobronnen in de omgeving van de locaties aanwezig zijn. Er zal ook aandacht zijn voor eventuele domino effecten die kunnen optreden bij een eventueel falen van de windturbine. Voor de aanleg van zonnevelden zijn minder veiligheidsvoorschriften echter waar deze wel van toepassing zijn, bijvoorbeeld afstanden tot buisleidingen, worden deze aspecten ook meegenomen.

Ruimtegebruik

In dit hoofdstuk worden eventuele effecten op straalpaden, radarinstallaties en luchtvaart meegenomen. Daarnaast is er aandacht voor de huidige gebruiksfuncties van de omgeving, zoals landbouw en recreatieve functies.

[32] https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/nieuws/nieuwe-handreiking-risicozonering-windturbines/#:~:text=Nieuwe%20Handreiking%20Risicozonering%20Windturbines%20beschikbaar%20Het%20Handboek%20Risicozonering,en%20een%20Handleiding%20Risicoberekeningen%20Windturbines%20%28versie%20oktober%202019%29.

Duurzame energieopbrengst en vermeden emissies

Eén van de belangrijkste redenen om windinitiatieven te realiseren is het opwekken van duurzame energie en daarmee het vermijden van emissies. Van de alternatieven wordt daarom in het MER berekend hoeveel elektriciteit kan worden opgewekt, uitgaande van het aantal te plaatsen turbines dat per alternatief te plaatsen is. Ook wordt bepaald welke uitstoot van schadelijke stoffen vermeden wordt, in vergelijking met de situatie dat dezelfde hoeveelheid energie wordt opgewekt op conventionele wijze, zoals verbranding van steenkool en aardgas. Het gaat daarbij om de vermeden uitstoot van CO2, NOX en SO2.

5.2.2 Effectbeoordeling

De omvang van het studiegebied – het gebied waarbinnen zich mogelijke effecten kunnen voordoen – verschilt per milieuaspect. In het algemeen is het studiegebied (aanzienlijk) groter dan het plangebied: het gebied waarbinnen zich de voorgenomen activiteit afspeelt.

De verwachte effecten worden beschreven en beoordeeld. Het nulalternatief (de referentiesituatie) fungeert als referentie voor de beoordeling van de effecten. De effectbeschrijving zal waar mogelijk en zinvol met cijfers onderbouwd worden. Indien het niet mogelijk is om de effecten te kwantificeren, zal de beschrijving kwalitatief zijn.

Naast blijvende effecten wordt ook aandacht besteed aan tijdelijke en/of omkeerbare gevolgen. Dit betreft met name de bouw van het windpark (zoals effect van verstoring tijdens de bouw voor ecologie) en alle bijbehorende voorzieningen, zoals aanpassing van bestaande wegen, aanleg van nieuwe ontsluitingswegen ten behoeve van het windpark, aanvoer van bouwmaterialen, realisatie van kraanopstelplaatsen en de installatie van de windturbines en de kabels. Ook wordt, waar zinvol, aangegeven of cumulatie met andere plannen en/of projecten kan optreden.

Om de effecten van de alternatieven per aspect te kunnen vergelijken, worden deze op basis van een + / - score beoordeeld. Hiervoor wordt de volgende beoordelingsschaal gehanteerd:

Figuur 5.3 Beoordelingsschaal

Score	Oordeel ten opzichte van de referentiesituatie (nulalternatief)
--	Het voornemen leidt tot een sterk merkbare negatieve verandering
-	Het voornemen leidt tot een merkbare negatieve verandering
0	Het voornemen onderscheidt zich niet van de referentiesituatie (nulalternatief)
+	Het voornemen leidt tot een merkbare positieve verandering
++	Het voornemen leidt tot een sterk merkbare verbetering van het milieu

Indien de effecten marginaal zijn, wordt dit in de voorkomende gevallen aangeduid met 0/+ (marginaal positief) of 0/- (marginaal negatief).

5.3 Mitigerende maatregelen

De in het MER aan te geven milieueffecten kunnen door middel van het uitvoeren van mitigerende maatregelen verzacht, of teniet worden gedaan. In het MER worden deze maatregelen genoemd en beschreven. Een voorbeeld van een mitigerende maatregel is het stilzetten van de turbine op momenten dat er slagschaduwhinder optreedt.

5.4 Leemten in kennis en informatie

In het MER zal worden aangegeven welke belangrijke informatie ontbreekt en welke gevolgen dit heeft voor de effectvoorspelling. Waar mogelijk zal worden aangegeven welke aanvullende onderzoeken deze leemten kunnen wegnemen.

5.5 Evaluatie

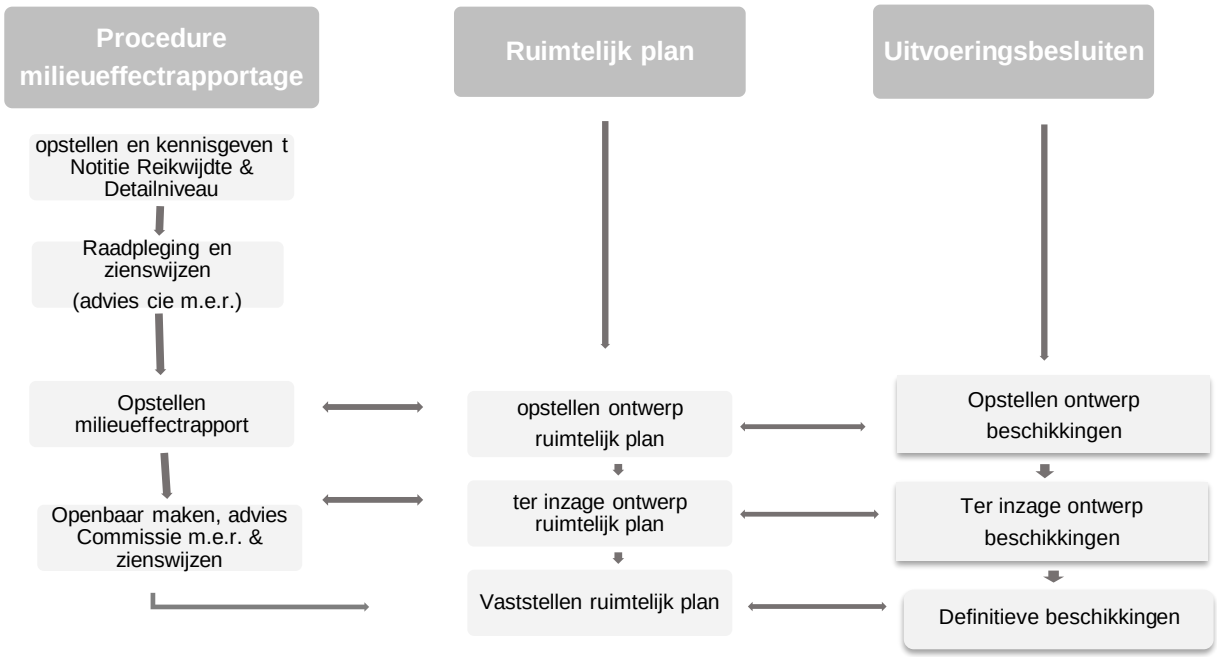
In het MER zal aangegeven worden welke milieuaspecten tijdens en na het realiseren van het voornemen gemonitord en geëvalueerd dienen te worden, teneinde na te gaan wat de daadwerkelijk optredende milieueffecten zijn. Eventueel kunnen op basis daarvan maatregelen getroffen worden.

6 Procedure en besluitvorming

6.1 M.e.r.-procedure

Een m.e.r.-procedure bestaat uit verschillende onderdelen, waarvan het milieueffectrapport (MER) het belangrijkste is. Figuur 6.1 geeft de belangrijkste stappen weer.

Figuur 6.1 Hoofdlijnen m.e.r.-procedure, en ruimtelijk plan en uitvoeringsbesluiten



De inhoudelijke vereisten aan een m.e.r. zijn vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Dat houdt samengevat in dat een milieueffectrapport wordt opgesteld om de (mogelijke) effecten in beeld te brengen van de voorgenomen activiteiten op de leefomgeving, en op natuur en landschap van het omliggende gebied, om daarmee bij te dragen aan de besluitvorming en daarbij een goede afweging mogelijk te maken. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (Wm paragraaf 7.7 en 7.9) wordt het MER door de initiatiefnemer(s) opgesteld.

Openbare kennisgeving

Het bevoegd gezag geeft openbaar kennis van het voornemen om een besluit voor te bereiden waarvoor een m.e.r. wordt doorlopen. Daarin staat:

- Dat stukken ter inzage worden gelegd;
- Waar en wanneer dit gebeurt;
- Dat er gelegenheid is zienswijzen in te dienen over de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen MER;
- Aan wie, op welke wijze en binnen welke termijn;
- Of de Commissie voor de m.e.r. tijdens de voorbereiding van het plan geraadpleegd wordt over reikwijdte en detailniveau van het op te stellen MER.

Raadpleging overlegpartners en betrokken bestuursorganen over reikwijdte en detailniveau

Het bevoegd gezag raadpleegt de overlegpartners en de overheidsorganen die bij de voorbereiding van het plan moeten worden betrokken over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Het raadplegen van de Commissie voor de m.e.r. is niet verplicht voor de NRD-fase. In dit geval heeft de gemeente Utrecht er voor gekozen de cie-m.e.r. te raadplegen over de NRD. Raadpleging gebeurt door de Notitie Reikwijdte en Detailniveau, waarin de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen MER wordt beschreven, naar de overlegpartners en betrokken bestuursorganen te verzenden.

Zienswijzen indienen NRD

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau vormt tevens het belangrijkste stuk dat in het kader van de bovengenoemde openbare kennisgeving ter inzage wordt gelegd, zodat zienswijzen kunnen worden ingediend. De termijn daarvoor is normaliter 6 weken.

Opstellen MER

De ingekomen zienswijzen op de NRD worden meegenomen bij het opstellen van het MER.

De eisen waaraan het MER moet voldoen zijn beschreven in artikel 7.23, eerste lid, Wm (en uiteraard deze notitie reikwijdte en detail). Samengevat moet het MER in elk geval bevatten/beschrijven:

- Het doel van het project;
- Een beschrijving van het project en de ‘redelijkerwijs in beschouwing te nemen’ alternatieven;
- Welke plannen er eerder voor deze activiteit zijn vastgesteld en welke alternatieven daarin waren opgenomen;
- Voor welk(e) besluit(en) het MER wordt gemaakt en welke besluiten met betrekking tot het project al aan het MER vooraf zijn gegaan;
- Een beschrijving van de ‘huidige situatie en de autonome ontwikkeling’ in het plangebied;
- Welke gevolgen het project en de alternatieven hebben voor het milieu en een motivering van de manier waarop deze gevolgen zijn bepaald en beschreven en een vergelijking van die gevolgen met de ‘autonome ontwikkeling’;
- Effectbeperkende c.q. mitigerende maatregelen;
- Leemten in kennis;
- Een publiekssamenvatting.

Openbaar maken van het MER en raadpleging Commissie voor de m.e.r.

Het MER wordt ter inzage gelegd en voor advies verzonden aan de Commissie voor de m.e.r. De terinzagelegging gebeurt in principe gelijktijdig met de ter inzage legging van de ontwerp-vergunningen.

Zienswijzen indienen MER

Iedereen kan zienswijzen indienen op het MER het ruimtelijke plan en de bijbehorende ontwerpvergunning. De termijn daarvoor is 6 weken.

Advies Commissie voor de m.e.r.

De Commissie m.e.r. geeft eveneens een advies op de inhoud van het MER (toetsingsadvies). Het bevoegd gezag kan de Commissie m.e.r. eveneens vragen om de ingekomen zienswijzen te betrekken in hun advies. Het advies van de Commissie m.e.r. kan aanleiding zijn tot het maken van een aanvulling op het MER, bijvoorbeeld om een aantal zaken wat verder uit te diepen of nadere accenten te leggen.

Kon document Brief aan provincie over bevoegd gezag Energielandschap Rijnenburg - getekend.pdf niet opnemen in de bundel

Vaststellen ruimtelijk plan inclusief overige besluiten

De gemeente Utrecht stelt het ruimtelijk plan en de bijbehorende ontwerpvergunning vast. Daarbij zullen de ingekomen zienswijzen en het advies van de betrokken overheidsorganen worden. Het MER is onderdeel van die besluitvorming.

Bekendmaken van het besluit

De definitieve plannen worden bekendgemaakt.

Evaluatie

Het bevoegd gezag evalueert de werkelijk optredende milieugevolgen en neemt zo nodig maatregelen om de gevolgen voor het milieu te beperken.

6.2 Vergunningen

Voordat met de uitvoering van de voorgenomen activiteiten kan worden begonnen, zijn er nog verschillende besluiten nodig:

- Een omgevingsvergunning. In deze omgevingsvergunning worden de diverse aspecten opgenomen zoals bouw, milieu, et cetera;
- (Eventueel) een watervergunning, wat alleen nodig is als dat op grond van de Keur van het waterschap (verbodsbepalingen) is vereist.;
- (Eventueel) vergunning en/of ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming.

6.3 Informatie en inspraak

Bij deze m.e.r.-procedure zijn twee formele inspraakmomenten: tijdens de terinzagelegging van deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau en bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan na inwerking treding Omgevingswet) inclusief het bijbehorende MER en de ontwerp omgevingsvergunning (zie figuur 5.1). De plaatsen en tijden van deze terinzageleggingen zullen bekend gemaakt worden door middel van publicatie in één of meerdere dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze, daarbij wordt ook bekend gemaakt of en wanneer er een informatiebijeenkomst plaats vindt. Na verwerking van de zienswijzen zullen de definitieve besluiten worden genomen.

Gedurende de terinzagelegging kunt u uw reactie per e-mail onder vermelding van *'Notitie Reikwijdte en Detailniveau Energielandschap R&R'* versturen naar nrd@utrecht.nl.

De binnengekomen reacties (zienswijzen) en adviezen op deze NRD worden betrokken bij het verder uitwerken van de MER. Hoe omgegaan wordt met de zienswijzen wordt in een zogenaamde nota van antwoorden (NvA) vermeld. De NvA is een document dat onderdeel is van het MER en behoort bij de m.e.r.-procedure.