# Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 16 februari 2023

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023

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 EDVW PROCEDUREEL 16 februari 2023.docx

Behandelvoorraad PROCEDUREEL Commissie EDVW 16 februari 2023.docx

3.1 Rapport Rekenkamer Middenhuur

20230126 Raadsvoorstel Middenhuur Meer grip op groei DEF.pdf

20230115 Aanbiedingsbrief gemeenteraad rekenkamerrapport Middenhuur meer grip op groei.pdf

20230126 Middenhuur Meer grip op groei DEF.pdf

20230126 Persbericht DEF.pdf

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Raadsbrieven EDVW.docx

4 Verslag

*Ter vaststelling:*
*Conceptverslag 19 januari 2023*

Conceptverslag Commissie Energie(transitie) Duurzaamheid Vastgoed en Wonen 19 januari 2023.docx

5 Toezeggingen/Moties

*Ter vaststelling.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie).pdf

6 Ingekomen stukken

*Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW 16 februari 2023*
*Nr. 1. Mail Vuil Kanaleneiland*
*Het ingekomen stuk met het afdoeningsvoorstel staat conform de AVG, in iBabs achter een slotje.*

OPENBARE LIJST LIS EDVW 16 februari 2023.docx

7 Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters

*Wethouder: de Vries, Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting*
*Indicatieve behandeltijd: 120 minuten*
*Geagendeerd door:*
*Rick van der Zweth (PvdA), Meike Hellevoort ( GL) , Gert Dijkstra (EenUtrecht), Has Bakker (D66) , Rik van der Graaf(CU) , Myrthe Minnaert (BIJ1), Yvonne Hessels (Utrecht Solidair), Annemarijn Oudejans (S&S) en Veerle Smit (VOLT)*
*In de commissie willen de fracties het debat aan gaan over welke maatregelen er genomen kunnen of moeten worden. We bespreken hierbij de maatregelen zoals genoemd in de brief. Ook willen de fracties zelfs suggesties meegeven voor het op te stellen plan van aanpak om dit vraagstuk het hoofd te bieden.*

Dossier 3191 voorblad

Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters.pdf

Toelichting vraag en aanbod huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen.pdf

Beter Wonen - aanvulling RIB tekort huisvesting feb 2023.pdf

Steunbetuiging extra woningbouw door benutten tussentijd.pdf

8 Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's

*Wethouders: Oosters en Van Hooijdonk, Beleidsterreinen: Milieu en Emmissieloos Vervoer, mobiliteit*
*Indicatieve behandeltijd: 45 minuten*
*Geagendeerd door: David Bosch, (PVV), Miraç Usta, (DENK), Gertjan te Hoonte (VVD)*
*De PVV, DENK en VVD willen het debat aangaan met de andere fracties omtrent dit onderwerp en ook de wethouder verder bevragen over de (voor de indieners van de vragen) positieve antwoorden. Utrecht groeit en daarbij groeien ook het aantal auto's in de stad. Ook daar willen wij het debat over aangaan. Waarom halen we essentiële faciliteiten voor automobilisten weg als het aantal automobilisten nog steeds groeit? En er ook veel inwoners niet de finainciele middelen hebben om een andere auto aan te schaffen. Dreigende vervoersarmoede is daarmee ook een thema dat de fracties graag bespreekbaar maken*

Dossier 3180 voorblad

Beantwoording SV 2022 nr 154 over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations.pdf

**Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen**
**Vast te stellen op 16 februari 2023**

**Stukken afkomstig van de Rekenkamer**

| | | |
|---|---|---|
| Datum: 7 februari 2023<br><br>Soort stuk: Raadsvoorstel Rekenkamerrapport: Middenhuur: meer grip op groei<br><br>Wethouder: Dennis de Vries<br><br>Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting<br><br>Commissiegriffier: Mariska de Vos | De Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport Middenhuur: meer grip op groei. | Voorstel:<br>1. Agenderen voor de commissie EDVW van 23 maart 2023<br>2. Tijd: 60 minuten |

# Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

**PROCEDUREEL** te bespreken bij de commissie van 16 februari 2023

**Energie en Klimaat, Circulaire Economie, Milieu en Emissieloos vervoer, Vastgoed, Wonen en Volkshuisvesting, Wijk- en Buurtaanpak, Samen voor Overvecht**

| Wethouder Van Hooijdonk | | |
|---|---|---|
| | Vooraankondiging agendering 'Beantwoording SV 2022, nr. 228 over Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven' van Gert Dijkstra EenUtrecht. | Wordt onder voorbehoud ingepland voor de commissie van 20 april. Agendering EenUtrecht volgt. |

| Wethouder De Vries | | |
|---|---|---|
| | Rapport Rekenkamer Middenhuur | Technische briefing 14 maart 45 min. Behandeling rapport in cie van 23 maart met voorgestelde tijd van 60 min. |
| | Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij' | RIB 14 maart 60 min. Cie 23 maart 90 min. Vastgesteld in cie van 19 jan. |

| Wethouder Schilderman | | |
|---|---|---|
| | | |

| Wethouder Oosters | | |
|---|---|---|
| | | |

| Wethouder Streefland | | |
|---|---|---|
| | | |

**Commissie EDVW 2023**

- 23 maart
- 20 april
- 1 juni
- 15 juni 'veegdag'
- 7 september
- 5 oktober
- 23 november
- 14 december 'veegdag'

**RIB EDVW 2023**

- 14 maart
- 11 april
- 23 mei
- 4 juli (reserveavond)
- 29 augustus

- 26 september
- 14 november
- 12 december

Gemeente Utrecht

**Voorstel aan de gemeenteraad**

# Rekenkamerrapport: *Middenhuur: meer grip op groei*

| | |
|---|---|
| Beleidsveld | Wonen |
| Organisatieonderdeel | Ruimte |
| Opsteller | Gert Jan de Vries |
| Kenmerk | 10731480 |
| Vergaderdatum Raad | Volgt |
| Geheim | Nee |

## De rekenkamer stelt de raad voor te besluiten om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:

1. Gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar te formuleren.

2. Gemeentelijke doelen voor middenhuur een meetbare en navolgbare uitwerking te geven op wijkniveau en in concrete projecten.

3. Een systematiek te hanteren die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en om daarover te rapporteren aan de gemeenteraad.

4. Een duidelijke structuur aan te brengen in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd.

5. 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

## Samenvatting

De Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport *Middenhuur: meer grip op groei*.

## Context

*Aanleiding*

Utrecht voert sinds 2014 met het Actieplan Middenhuur beleid om het aanbod van woningen in het middenhuursegment te vergroten. In het coalitieakkoord *Utrecht: Ruimte voor iedereen* werd in 2018 voor het eerst een doelstelling geformuleerd voor het hele middensegment (bestaande uit betaalbare koop- en middenhuurwoningen): in 2040 moet de woningvoorraad voor 25% uit het middensegment bestaan. Om gericht op (onder andere) deze opgave te sturen is in datzelfde coalitieakkoord de aanpak van meervoudig sturen geïntroduceerd. De Rekenkamer Utrecht heeft onderzocht hoe de gemeente Utrecht haar middenhuurbeleid in de praktijk invult en wat meervoudig sturen bijdraagt aan het doelbereik. Dit deden wij door vier woningbouwprojecten waarin middenhuurwoningen worden gerealiseerd te onderzoeken.

*Juridische context*

Rekenkamer Utrecht is een onafhankelijk bestuursorgaan van de gemeente Utrecht, met een grondslag in de gemeentewet (artikel 81 en 182-185). De rekenkamer heeft taken en bevoegdheden op een bij wet duidelijk afgebakend terrein. De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur (gemeentewet, artikel 182). Een door de rekenkamer ingesteld onderzoek naar de rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur bevat daarbij geen controle van de jaarrekening aangezien dat het werkterrein is van de accountant. De gemeenteraad heeft binnen de kaders van de wet voor Rekenkamer Utrecht het juridisch kader nader vastgelegd in een verordening. De Verordening Rekenkamer Utrecht is eind 2022 geactualiseerd (Gemeenteblad nr. 577188, 28 december 2022).

*Beoogd effect*

Het doel van dit onderzoek is om de gemeenteraad inzicht te geven in het doelbereik van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht en de bijdrage van het meervoudig sturen daaraan.

De centrale vraag van het onderzoek is:
In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

*Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Op 8 juli 2014 is de Commissie Stad en Ruimte door het toenmalige college geïnformeerd over het Actieplan Middeldure Huur. Op 7 december 2017 is dit plan geactualiseerd, hernoemd tot Actieplan Middenhuur en door de gemeenteraad vastgesteld. Een evaluatie van het Actieplan Middenhuur is op 2 november 2021 gedeeld met de gemeenteraad. Vervolgens zijn de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur op 10 maart 2022 door de gemeenteraad aangepast.

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| **Beslispunt** | |
|---|---|
| | |
| 1 | Gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar formuleren. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 1.1 | De gemeente Utrecht heeft doelen geformuleerd gericht op het totale middensegment. Dit segment bestaat uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. De voorgenoemde doelen zijn echter niet op de niveaus van middenhuur en betaalbare koop specifiek gemaakt. |

| | |
|---|---|
| | |
| 1.2 | Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen is onduidelijke hoe groot het aandeel middenhuur in de woningvoorraad van 2040 moet zijn (doel coalitieakkoord 2018). |
| | |
| 1.3 | Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen zijn de doelen onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten. Het is namelijk niet duidelijk hoeveel procent van de woonverdeling binnen nieuwe woningbouwprojecten middenhuur moet zijn (doel coalitieakkoord 2022). |
| | |
| 1.4 | Door het ontbreken van een specifieke uitwerking van de gemeentelijke doelen is het doelbereik onvoldoende meetbaar gemaakt. |
| | |
| **Beslispunt** | |
| | |
| 2 | Gemeentelijke doelen voor middenhuur meetbaar en navolgbaar uitwerken op wijkniveau en in concrete projecten. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 2.1 | De gemeentelijke doelen voor middenhuur zijn onvoldoende uitgewerkt op het niveau van wijken. In de Woonvisie (2019) is alleen in kwalitatieve zin de richting van de beoogde ontwikkeling van het midden(huur)segment op wijkniveau weergegeven. Deze richting moet op een meer kwantitatieve uitwerking krijgen in omgevingsvisies, maar niet voor alle wijken zijn omgevingsvisies uitgewerkt. In de omgevingsvisies die wel bestaan, wordt in vrijwel alle gevallen alleen op algemene en kwalitatieve wijze uitwerking gegeven aan gemeentelijke doelen voor het midden(huur)segment. |
| | |
| 2.2 | Doordat gemeentelijke doelen voor middenhuur onvoldoende zijn uitgewerkt op wijkniveau vindt er een 1:1 vertaling plaats van de algemene doelstelling voor het middensegment naar projectniveau. |
| | |
| 2.3 | Naast doelen voor het middensegment kent de gemeente Utrecht nog meer ambities die zij in de publieke ruimte wil realiseren. In de praktijk leidt een gebrek aan specificering en uitwerking van gemeentelijke ambities op wijkniveau tot een stapeling van die ambities in woningbouwprojecten. Het maken van keuzes tussen die ambities is ingewikkeld en maakt het realiseren van de doelstelling voor middenhuur lastig. Doordat een vertaling van deze doelstelling naar wijkniveau ontbreekt is de doelstelling onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten. |
| | |
| **Beslispunt** | |
| | |
| 3 | Een systematiek hanteren die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en daarover rapporteren aan de gemeenteraad. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 3.1 | Om de ontwikkeling in het middenhuursegment te monitoren rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht in aanbouw te nemen in een gegeven jaar. |
| | |
| 3.2 | Over het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk in aanbouw is genomen wordt beperkt gerapporteerd. Dat gebeurt in de Jaarstukken, maar alleen op het niveau van het totale middensegment en niet specifiek voor middenhuur. |
| | |

| | |
|---|---|
| 3.3 | Het aantal middenhuurwoningen dat in een gegeven jaar in aanbouw is genomen is ook niet per definitie gelijk aan het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen in dat jaar. |
| | |
| 3.4 | Op de daadwerkelijke middenhuurproductie is beperkt zicht. |
| | |
| 3.5 | Over de middenhuurproductie wordt dan ook niet gerapporteerd aan de gemeenteraad. |
| | |
| 3.6 | Zowel binnen de gemeente als voor de gemeenteraad is daardoor geen goed zicht op doelbereiking. |
| | |
| 3.7 | Woningbouwprojecten duren van initiatief tot realisatie gemiddeld acht jaar. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 middenhuurbeleid voert, zouden de eerste resultaten de komende jaren zichtbaar moeten worden. Het is daarom van belang dat er beter zicht komt op de mate waarin dat beleid bijdraagt aan gestelde doelen. |
| | |
| **Beslispunt** | |
| | |
| 4 | Breng een duidelijke structuur aan in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 4.1 | De gemeente Utrecht heeft meervoudig sturen in 2018 geïntroduceerd als de manier om te komen tot een meer gestructureerde aanpak in concrete projecten in het ruimtelijk domein. In de praktijk van het gemeentelijk handelen zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kan de rekenkamer niet vaststellen in hoeverre en op welke manier het meervoudig sturen bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur. Het realiseren van gemeentelijke doelen voor het middensegment in projecten blijkt sterk afhankelijk van de professionaliteit, deskundigheid en inzet van projectmanagers. |
| | |
| 4.2 | Het gemeentelijk handelen binnen concrete projecten is ongestructureerd, en daarmee onvoldoende navolgbaar en projectgebonden. |
| | |
| 4.3 | Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze kan leiden tot een ondoelmatige en ondoeltreffende gemeentelijke inzet. |
| | |
| 4.4 | Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze bemoeilijkt het interne leerproces. |
| | |
| 4.5 | Het ontbreken van een gestructureerde werkwijze bemoeilijkt het afleggen van verantwoording aan de gemeenteraad over de manier waarop aan doelrealisatie wordt gewerkt. |
| | |
| **Beslispunt** | |
| | |
| 5 | De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 5.1 | 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. |
| | |

| | |
|---|---|
| 5.2 | In artikel 11 (lid 9) van de Verordening Rekenkamer Utrecht 2022 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 raadsbesluiten. |
| | |
| 5.3 | In artikel 11 (lid 10) 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. |
| | |
| Kanttekening | |
| | |
| 5.1 | Indien nuttig kan via een expliciet besluit van de gemeenteraad van de standaardtermijn van zes weken worden afgeweken. |
| | |

## Financiën
De financiële consequenties van dit voorstel zijn op dit moment onbekend. Deze zijn afhankelijk van de besluitvorming en de precieze opvolging van de beslispunten daarna.

## Vervolg
Met het voorliggend besluit wordt het college verzocht om de raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop de aanbevelingen worden uitgevoerd.

## Participatie
Er is een groot aantal personen en organisaties in het onderzoek betrokken:
- In het kader van de vier onderzochte woningbouwprojecten met daarin middenhuur is met acht medewerkers van de gemeente Utrecht en zestien vertegenwoordigers van extern betrokken partijen gesproken.
- Daarnaast is met acht medewerkers van de gemeente Utrecht gesproken over het gemeentelijke beleid voor middenhuur.
- Om meer zicht te krijgen op de manier waarop de ambitieafweging binnen concrete projecten plaatsvindt, heeft een groepsgesprek plaatsgevonden. Hierbij waren tien medewerkers van de gemeente Utrecht aanwezig die de volgende organisatieonderdelen/afdelingen vertegenwoordigden: Wonen, Stedenbouw, Circulair Bouwen en Volksgezondheid.
- De Rekenkamer Utrecht is tijdens het onderzoek bijgestaan door twee externe deskundigen op het gebied van woningbouwbeleid en -projecten.

## Communicatie
Rekenkamer Utrecht stuurt het rapport en de bijbehorende documenten in eerste instantie toe aan de gemeenteraad en het college van B&W. Vervolgens worden deze ook openbaar gemaakt op de website van de rekenkamer. Daarbij worden ook de extern betrokkenen, perscontacten en andere geïnteresseerden op de hoogte gesteld. In een technische bijeenkomst licht de rekenkamer de onderzoeksresultaten nader toe.

## Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Rekenkamerrapport *Middenhuur: meer grip op groei. Een onderzoek naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment*.

Bijlagen informatief
- Persbericht
- Publiekssamenvatting
- Infographic

REKEN KAMER UTRECHT

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrecht

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Behandeld door** | Gerth Molenaar | **Datum** | 25 januari 2023 |
| **Doorkiesnummer** | 030 – 286 1391 / 06 – 4975 4300 | **Ons kenmerk** | 10731480 |
| **E-mail** | g.molenaar@utrecht.nl | **Onderwerp** | Rekenkamerrapport ‘Middenhuur: meer grip op groei’ met persbericht, publiekssamenvatting en raadsvoorstel |
| **Bijlagen** | 4 | | |

Geachte leden van de gemeenteraad,

De rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment in de gemeente Utrecht.

Hierbij bied ik u het rapport *‘Middenhuur: meer grip op groei’* aan met bijbehorend persbericht, publiekssamenvatting en raadsvoorstel. Op deze documenten rust een embargo tot donderdag 26 januari 2023 9.00 uur, waarna deze openbaar worden gemaakt op onze website.

De technische bijeenkomst, waarin het rapport wordt gepresenteerd, zal worden gepland in aanloop naar de vergadering van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen van 23 maart 2023. U ontvangt hiervoor te zijner tijd per e-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

Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer

# MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

## EEN ONDERZOEK NAAR DE REALISATIE VAN GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR WONINGEN IN HET MIDDENHUURSEGMENT



REKEN KAMER UTRECHT

# MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

## EEN ONDERZOEK NAAR DE REALISATIE VAN GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR WONINGEN IN HET MIDDENHUURSEGMENT

26 januari 2023
Eindrapport

# REKENKAMER UTRECHT

## LEDEN

- Paul Venhoeven (voorzitter)
- Sjoerd Keulen
- Nanda ’t Lam (vanaf 1 december 2022)

## MEDEWERKERS ONDERZOEK

- Gert Jan de Vries
- Vince van Houten
- Naomi Meys

## CONTACTGEGEVENS

030 - 286 1391
rekenkamer@utrecht.nl
utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer
Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

# INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT ..... 7
1 DOELSTELLING ONDERZOEK ..... 7
2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN ..... 8
3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W ..... 15
4 NAWOORD REKENKAMER ..... 21

DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN ..... 24
1 INLEIDING ..... 24
1.1 Aanleiding ..... 24
1.2 Doel en onderzoeksvragen ..... 25
1.3 Werkwijze en afbakening onderzoek ..... 26
1.4 Leeswijzer ..... 27

2 BELEID VOOR MIDDENHUUR ..... 29
2.1 Beleid voor middenhuur ..... 29
2.1.1 Actieplan Middenhuur ..... 30
2.1.2 Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen (2018-2022) ..... 33
2.1.3 Woonvisie (2019) ..... 34
2.1.4 Stadsakkoord Wonen (2019) ..... 36
2.1.5 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) ..... 37
2.1.6 Evaluatie Actieplan Middenhuur (2021) ..... 37
2.1.7 Aanscherping voorwaarden Actieplan Middenhuur (2022) ..... 38
2.1.8 Coalitieakkoord Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat (2022) ..... 39
2.2 Meervoudig sturen ..... 39
2.3 Rijksoverheid werkt aan middenhuurbeleid ..... 42

3 BEOORDELING BELEID IN OPZET ..... 44
3.1 Belangrijkste bevindingen ..... 45
3.2 Toelichting op de bevindingen ..... 45
3.2.1 Beleidsdoelen niet SMART geformuleerd ..... 45
3.2.2 Relatie tussen doelen en instrumenten onduidelijk ..... 46

4 VOORRAAD EN ONTWIKKELING MIDDENHUUR ..... 49
4.1 Belangrijkste bevindingen ..... 50
4.2 Toelichting op de bevindingen ..... 50
4.2.1 Beperkt zicht op omvang middenhuursegment ..... 50
4.2.2 Weinig systematisch zicht op de middenhuurproductie ..... 52
4.2.3 Over verwachte start bouw wordt twee keer per jaar gerapporteerd, betrouwbaarheid prognoses niet vast te stellen ..... 55
4.2.4 Op macroniveau geen verband waarneembaar tussen handelen gemeente en ontwikkeling middenhuursegment ..... 57

5 WERKING MIDDENHUURBELEID ..... 60
5.1 Belangrijkste bevindingen ..... 61
5.2 Toelichting op de bevindingen ..... 61
5.2.1 Elementen van meervoudig sturen zijn in de praktijk herkenbaar, maar onduidelijk is of ook meervoudig wordt gestuurd ..... 61
5.2.2 Aanpak is slecht navolgbaar en projectgebonden, dat maakt leren en verantwoorden moeilijk ..... 64

6 CASESTUDY'S ..... 67
6.1 Thomas à Kempisplantsoen ..... 69
6.1.1 Achtergrond ..... 69
6.1.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur ..... 70
6.1.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden ..... 70
6.1.4 Reconstructie van het proces ..... 71
6.1.5 Sturen door de gemeente ..... 75

6.2 'De Mix' ..... 76
6.2.1 Achtergrond ..... 76
6.2.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur ..... 77
6.2.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden ..... 77
6.2.4 Reconstructie van het proces ..... 78
6.2.5 Sturen door de gemeente ..... 80

6.3 Wonderwoods ..... 83
6.3.1 Achtergrond ..... 83
6.3.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur ..... 83

6.3.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden.....84
6.3.4 Reconstructie van het proces .....84
6.3.5 Sturen door de gemeente .....85

6.4 Leeuwesteyn .....86
6.4.1 Achtergrond.....86
6.4.2 Actuele ambitie ten aanzien van middenhuur .....86
6.4.3 Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden.....87
6.4.4 Reconstructie van het proces .....87
6.4.5 Sturen door de gemeente .....89

BIJLAGE 1 VERANTWOORDING .....92
BIJLAGE 2 MEERVOUDIG STUREN .....95
BIJLAGE 3 PLANCAPACITEIT SYSTEMATIEK .....99
BIJLAGE 4 GERAADPLEEGDE BRONNEN.....100

# DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT

# 1 DOELSTELLING ONDERZOEK

*Aanleiding*

Nederland heeft te maken met een fors woningtekort. Ook in Utrecht is dit het geval. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het van belang dat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar zijn en blijven, naast (goedkopere) sociale huurwoningen en (duurdere) woningen in de vrije sector. Juist door grote prijsstijgingen is dit zogenoemde middensegment steeds sterker onder druk komen te staan.

Ook omdat de rijksoverheid tot voor kort nauwelijks beleid had geformuleerd dat specifiek ziet op (beschikbaarheid in) dit middensegment, heeft de gemeente Utrecht zelf ambities en beleid ontwikkeld. Een voorbeeld daarvan is het Actieplan Middenhuur (uit 2014, geactualiseerd in 2017), dat is gericht op het vergroten van het aanbod van middenhuurwoningen en het waarborgen van de prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen. Daarnaast heeft de gemeente Utrecht in 2018 meervoudig sturen geïntroduceerd. Deze aanpak moet bijdragen aan een gestructureerde gemeentelijke werkwijze om doelen, onder andere voor het middenhuursegment, te kunnen realiseren. De kern van de aanpak begint met de vaststelling dat woningbouwprojecten vaak ingewikkelde processen zijn met veel doelen en belangen. Elk project heeft daarnaast zijn specifieke kenmerken. De ingewikkeldheid en bijzonderheid van elk project vraagt om een specifieke aanpak, waarbij gericht beleidsinstrumenten worden ingezet.

In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) werd de ambitie opgenomen dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment[1] zou moeten behoren. In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) richt de ambitie zich op nieuw op te starten projecten: van de daarin te realiseren woningen moet 35% tot het middensegment behoren. Op basis van vier casestudy’s hebben we onderzocht hoe en in hoeverre de gemeente erin slaagt door het toevoegen van huurwoningen in het middensegment aan deze ambities bij te dragen.

*Centrale vraag*

De centrale vraag van ons onderzoek is: In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

Deze rapportage bestaat uit twee delen: I. het bestuurlijk rapport en II. de nota van bevindingen. In dit eerste deel gaan we in op de hoofdconclusie, deelconclusies en

[1] Bestaat in de gemeente Utrecht uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen.

aanbevelingen. De nota van bevindingen bevat de onderzoeksuitkomsten waarop deze conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd. De nota kwam tot stand door de uitvoering van het beleid in de praktijk van verschillende projecten af te zetten tegen vooraf opgestelde normen.

*Werkwijze*
Dit onderzoek hebben we uitgevoerd in de periode maart-september 2022. Op basis van documentstudie en gesprekken met betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie hebben we zicht gekregen op het beleid zoals dat door de gemeente Utrecht is ontwikkeld en wordt uitgevoerd. We hebben op basis van openbare en interne gegevens en in afstemming met betrokkenen vanuit de Opgaveorganisatie Ruimte en Onderzoek en Advies een kwantitatief beeld ontwikkeld van de omvang en ontwikkeling van het middenhuursegment in de gemeente Utrecht. Tenslotte hebben we in vier casestudy's onderzocht op welke manier de ambitie voor middenhuur in de praktijk gestalte krijgt. Een uitgebreide toelichting op de onderzoeksmethode is in bijlage 1 opgenomen.
We willen op deze plek iedereen die aan dit onderzoek heeft meegewerkt en heeft bijgedragen hartelijk danken voor de beschikbaar gestelde tijd en inspanning.

# 2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de bevindingen komt de rekenkamer tot de volgende hoofdconclusie met drie deelconclusies. Bij de deelconclusies formuleren we één of meer aanbevelingen en geven we een korte toelichting.

**HOOFDCONCLUSIE**

Bouwen is een kwestie van lange adem. De toename op enig moment van het aantal woningen in het middensegment is afhankelijk van beslissingen die vele jaren eerder zijn genomen of in gang gezet.

De gemeente Utrecht voert sinds 2014 actief beleid om het aanbod van woningen in het middensegment te vergroten. Dit is een ingewikkelde en uitdagende opgave. Om aan deze en andere opgaven gestructureerd te kunnen werken is in 2018 de aanpak van meervoudig sturen geïntroduceerd.

Het middenhuursegment is tussen 2019 en 2021 met ongeveer 1.800 middenhuurwoningen gegroeid, maar blijft als percentage in de totale woningvoorraad (die ook is toegenomen) vrijwel stabiel (11%: zie figuur 1). De rekenkamer concludeert dan ook dat niet vastgesteld kan worden op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het bereiken van het doel van een vergroot midden(huur)segment. Om beter te waarborgen dat de geambieerde groei van dit segment in de toekomst ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd achten wij het noodzakelijk dat de gemeente meer specifiek uitgewerkte doelen stelt voor middenhuur, meer zicht heeft op de realisatie en meer structuur aanbrengt in de wijze van sturen.

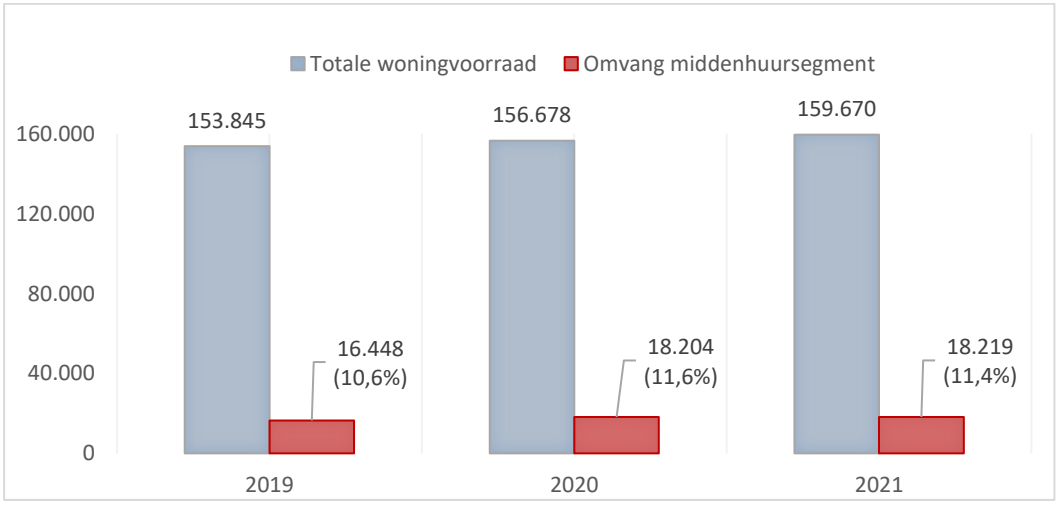
Deze hoofdconclusie volgt uit 3 deelconclusies:

Ten eerste concluderen we dat de gestelde doelen voor het middenhuursegment niet voldoende specifiek zijn geformuleerd. Ook ontbreekt een concretisering van de doelen op wijkniveau. Daardoor zijn deze onvoldoende richtinggevend. In projecten zien we een stapeling van ambities, waardoor het realiseren van de ambities voor middenhuur lastig is.

Ten tweede concluderen we dat de gemeente Utrecht beperkt zicht heeft op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd. Utrecht stuurt op het aantal middenhuurwoningen dat zij in de toekomst verwacht te realiseren en rapporteert daarover. De gemeente kan zich daardoor niet verantwoorden over productie en doelbereik.

Tot slot concluderen we dat niet kan worden vastgesteld hoe binnen de gemeentelijke inzet de aanpak van meervoudig sturen bijdraagt aan het bereiken van de gestelde doelen. In de Utrechtse praktijk herkennen we weliswaar elementen van deze aanpak, maar omdat andere elementen ontbreken kunnen wij niet vaststellen of en hoe ook daadwerkelijk meervoudig wordt gestuurd. De aanpak die we in de onderzochte projecten zien beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.

***Figuur 1*** *De ontwikkeling in de woningvoorraad en het aandeel middenhuur daarbinnen.*




Juist omdat bouwen een kwestie van de lange adem is en het uiteindelijke doel ook pas over jaren kan worden bereikt is er nu tijd om bij te sturen zodat het doel niet uit het oog verloren wordt.

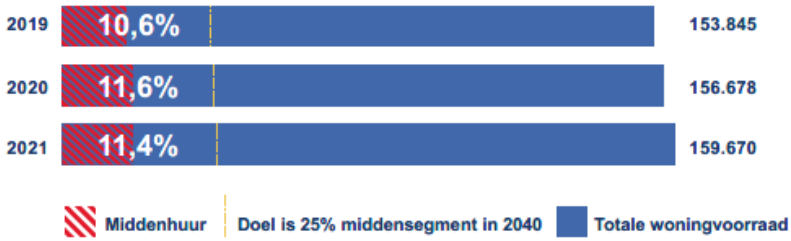
Hieronder volgt een infographic met de samenvatting van de hoofdconclusie en aanbevelingen. De deelconclusies en aanbevelingen worden vervolgens benoemd en kort toegelicht.

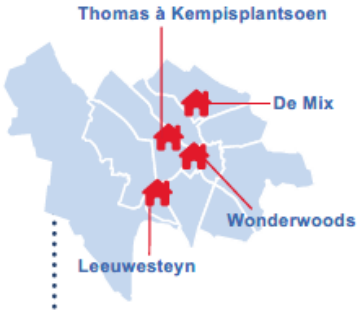
REKEN KAMER UTRECHT

# MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

## Rekenkamer concludeert: niet vast te stellen of gemeentebeleid bijdraagt aan het vergroten van het midden(huur)segment.

**Het middenhuursegment blijft als percentage in de totale woningvoorraad vrijwel stabiel (11%).**




**We hebben 4 woningbouwprojecten met daarin middenhuur onderzocht.**

## Aanbevelingen



## DEELCONCLUSIE 1: DOELEN ZIJN NIET SPECIFIEK EN ONVOLDOENDE RICHTINGGEVEND OP WIJKNIVEAU

Doelen zijn alleen geformuleerd voor het totale middensegment en niet specifiek voor middenhuur. Verder zijn de doelen niet gericht uitgewerkt op wijkniveau waardoor deze niet richtinggevend genoeg zijn voor de bouwprojecten. Op projectniveau stapelen ambities, waardoor het vasthouden van de ambities voor middenhuur lastig is.

### AANBEVELINGEN 1 EN 2:

1. Zorg dat gemeentelijke doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar worden geformuleerd;
2. Zorg voor een meetbare en navolgbare uitwerking van deze doelen op wijkniveau en in concrete projecten.

***Specifiek, meetbare en navolgbare doelen nodig***

De coalitieakkoorden uit 2018 en 2022 stellen doelen voor het middensegment en geven daarmee richting aan de beoogde ontwikkeling van dit segment. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) werd de ambitie opgenomen dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment zou moeten behoren. In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) richt de ambitie zich op nieuw op te starten projecten: van de daarin te realiseren woningen moet 35% tot het middensegment behoren. Het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. De voorgenoemde doelen zijn echter niet op de niveaus van middenhuur en betaalbare koop specifiek gemaakt. Het is daardoor onduidelijk wat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad van 2040 moet zijn. Ook zijn de doelen onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten, omdat niet duidelijk is hoeveel procent van de woonverdeling middenhuur moet zijn. Wij bevelen daarom aan om de doelen voor middenhuur specifiek, meetbaar en navolgbaar te formuleren.

**Box I: Geen specifieke doelen binnen het middensegment**

Bij ‘De Mix’ in Overvecht was aanvankelijk het plan om 150 woningen te realiseren, waarvan 130 middenhuurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen. Uitkomsten van het inwonerparticipatietraject en de inzet van het BPD Woningfonds leiden uiteindelijk tot de keuze voor een plan met alleen middenhuur, waarbij het aantal woningen ten opzichte van het eerdere plan wordt verhoogd naar 180 woningen. De koopwoningen op het plein komen te vervallen. De verschillende opties passen binnen de doelstelling om 25% woningen in het middensegment te realiseren, maar hebben een heel verschillende uitkomst.

***Uitwerking doelen op wijkniveau ontbreekt***

Daarnaast zien we dat de gemeentelijke doelen voor middenhuur onvoldoende zijn uitgewerkt op het niveau van wijken. In de Woonvisie (2019) is alleen in kwalitatieve zin de richting van de beoogde ontwikkeling van het middensegment op wijkniveau weergegeven. Deze richting moet volgens de gemeente een meer kwantitatieve uitwerking krijgen in omgevingsvisies. Niet voor alle wijken in de stad zijn echter omgevingsvisies uitgewerkt. In de omgevingsvisies die wel bestaan wordt in vrijwel alle gevallen alleen op algemene en kwalitatieve wijze uitwerking gegeven aan gemeentelijke doelen voor het middensegment en/of middenhuur. Binnen de door ons onderzochte woningbouwprojecten leidt dat tot een 1:1 toepassing van de algemene doelstelling voor het middensegment naar het projectniveau. Naast de doelstelling voor het middensegment kent de gemeente Utrecht nog meer ambities die zij in de publieke ruimte wil realiseren. In de praktijk leidt het gebrek aan specificering en uitwerking van gemeentelijke ambities op wijkniveau tot een stapeling van die ambities in projecten. Het maken van keuzes tussen die ambities is ingewikkeld en maakt het realiseren van de doelstelling voor middenhuur lastig. Doordat een vertaling van deze doelstelling naar wijkniveau ontbreekt is de doelstelling onvoldoende richtinggevend binnen concrete projecten. Wij bevelen daarom aan om doelstellingen voor middenhuur op wijkniveau uit te werken.

**Box II: Doelen niet richtinggevend genoeg**

Mede omdat volgens de Woonvisie (2019) het middensegment moet toenemen in wijk West is ervoor gekozen om op het Thomas à Kempisplantsoen middenhuurwoningen te realiseren. Voor West zijn doelen ten aanzien van het middensegment niet uitgewerkt op wijkniveau. Daardoor is de gemeentebrede ambitie van 25% middenhuur toegepast op het project. Deze ambitie wordt niet gerealiseerd: uiteindelijk resulteert een bandbreedte van 16-23% middenhuur in dit project. Door doelen voor het midden(huur)segment kwantitatief uit te werken op wijkniveau kan door projectmanagers en gebiedscoördinatoren steviger worden gestuurd op het inpassen van middenhuur binnen concrete projecten.

## DEELCONCLUSIE 2: ZICHT OP VERWACHTE MIDDENHUURPRODUCTIE, MAAR GEEN VERANTWOORDING OVER REALISATIE

Om de ontwikkelingen in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over de verwachte start van de bouw. Op de daadwerkelijke realisatie van woningen in dit segment heeft de gemeente beperkt zicht. Daarover kan dan ook niet gerapporteerd worden aan de gemeenteraad. Dat belemmert het zicht op hoe de gemeentelijke inzet bijdraagt aan doelbereik.

**AANBEVELING 3:**

3. Hanteer een systematiek die ook zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk is gerealiseerd en rapporteer daarover aan de gemeenteraad.

***Beperkt zicht op middenhuurproductie***

Om de ontwikkeling in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht in aanbouw te nemen. Dit gebeurt twee keer per jaar voor de korte termijn (de komende drie jaar) en de lange termijn (tot 2040). Over het aantal woningen dat daadwerkelijk in aanbouw is genomen, wordt beperkt gerapporteerd. Dat gebeurt in de jaarstukken, maar alleen op het niveau van het totale middensegment, en niet specifiek voor middenhuur. Het aantal woningen dat in een gegeven jaar in aanbouw is genomen is ook niet per definitie gelijk aan het aantal gerealiseerde woningen in dat jaar. Op de daadwerkelijke middenhuurproductie is beperkt zicht. Daarover wordt dan ook niet aan de gemeenteraad gerapporteerd, ondanks dat de raad regelmatig om een kwantitatief overzicht van het aantal daadwerkelijk gerealiseerde middenhuurwoningen vraagt. Daardoor bestaat zowel binnen de gemeente als voor de gemeenteraad geen goed zicht op doelbereiking.

Woningbouwprojecten duren van initiatief tot daadwerkelijke realisatie gemiddeld acht jaar. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 middenhuurbeleid voert zouden de eerste resultaten de komende jaren zichtbaar moeten worden. Het is daarom van belang beter in beeld te krijgen hoe dat beleid bijdraagt aan gestelde doelen. Wij bevelen daarom aan om een systematiek te hanteren die zicht biedt op het aantal middenhuurwoningen dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarmee kan ook verantwoording worden afgelegd aan de gemeenteraad over doelbereiking en daarmee de doeltreffendheid van het gevoerde beleid.

## DEELCONCLUSIE 3: ONDUIDELIJK OP WELKE MANIER IN GEMEENTELIJKE INZET MEERVOUDIG STUREN BIJDRAAGT AAN REALISATIE DOELEN

Het is niet duidelijk hoe de gemeentelijke inzet in de praktijk bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur. In projecten zijn elementen van meervoudig sturen zichtbaar, maar onduidelijk is hoe deze benadering bijdraagt aan het realiseren van doelen. De aanpak zoals we die in de casussen hebben onderzocht beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.

**AANBEVELING 4:**

4. Breng een duidelijke structuur aan in de manier waarop in woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd.

***De gemeentelijke aanpak binnen projecten is ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden***

Meervoudig sturen is in 2018 geïntroduceerd als sturingsprincipe in het ruimtelijk domein, dat zou moeten bijdragen aan een meer gestructureerde aanpak in concrete projecten. In de praktijk van het gemeentelijk handelen zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar, zoals de inzet van veel en veel verschillende instrumenten.

**Box III: Instrumentenmix in Leeuwesteyn**

Om meervoudig te kunnen sturen op projectniveau moet aan vijf elementen worden voldaan. Eén van die elementen is het inzetten van instrumenten uit vier verschillende rollen (richting geven, verbinden, reguleren, stimuleren). Dit gebeurt in alle onderzochte projecten. Ter illustratie hebben we voor bouwvelden 13b en 14a in project Leeuwesteyn de vier rollen en bijbehorende instrumenten die zijn ingezet uiteengezet:

- Richting geven: stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, selectieleidraad, tender;
- Verbinden: ontwikkelovereenkomst, warmhouden relatie met betrokken marktpartijen door structureel overleg;
- Reguleren: anti-speculatiebeding, Actieplan Middenhuur, bestemmingsplan bouwvelden;
- Stimuleren: meedenken over meerwaardeafdracht, grondprijzenbrief.

Andere elementen die structuur kunnen geven aan de gemeentelijke aanpak - zoals 1) een expliciete afweging over de keuze en inzet van instrumenten resulterend in een 2) onderbouwde instrumentenmix die toegesneden is op een project waarbij 3) periodiek wordt nagegaan in hoeverre doelen ook worden gerealiseerd - ontbreken. Daarnaast zijn de geïnterviewden vanuit de gemeente die betrokken zijn bij de onderzochte projecten niet bekend met meervoudig sturen. We kunnen daarom niet vaststellen in hoeverre en op welke manier het meervoudig sturen bijdraagt aan het realiseren van de doelen voor middenhuur.

We stellen wel vast dat het Actieplan Middenhuur als regulerend instrument door alle betrokkenen positief wordt beoordeeld. Tegelijkertijd is onduidelijk hoe het Actieplan Middenhuur bijdraagt aan de groei van het middenhuursegment.

We zien dat het al dan niet realiseren van gemeentelijke ambities sterk afhankelijk is van de professionaliteit, deskundigheid en inzet van projectmanagers. In de onderzochte projecten leidt dat ook tot resultaat. Maar we stellen wel vast dat het handelen van de gemeente in deze projecten ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden is. Dat kan tot een ondoelmatige en ondoeltreffende gemeentelijke inzet leiden. Daarnaast bemoeilijkt

dit het interne leerproces en het afleggen van verantwoording aan de gemeenteraad over de manier waarop aan doelrealisatie wordt gewerkt.

Wij bevelen daarom aan om de manier waarop in projecten aan doelrealisatie wordt gewerkt beter te structureren. Dat kan door het meervoudig sturen van een duidelijke en daarmee praktische en organisatorische vertaling te voorzien, onder meer tot uitdrukking komend in een heldere en tijdige keuze tussen verschillende gemeentelijke ambities, het vervolgens bepalen van de gemeentelijke aanpak om gekozen doelen te helpen realiseren en het periodiek monitoren of die aanpak ook leidt tot het realiseren van gestelde doelen. Zo kan binnen woningbouwprojecten met daarin middenhuur op een gestructureerde manier worden gewerkt aan doelrealisatie. Een meer gestructureerde manier van werken kan projectmanagers helpen om hun expertise doelgerichter en eenduidiger in te zetten. Het maakt de gehanteerde aanpak binnen projecten ook duidelijker navolgbaar waardoor intern beter van elkaar kan worden geleerd. Vervolgens kan aan de gemeenteraad ook op een meer inzichtelijke wijze worden gerapporteerd over de manier waarop de werkwijze bijdraagt aan het realiseren van de doelen.

**Box IV: Samenwerking in Wonderwoods**
Volgens de marktpartijen die betrokken zijn bij het realiseren van Wonderwoods spelen bij het vertalen van gemeentelijke ambities naar een haalbaar project de gemeentelijke programmadirecteur en projectmanager een belangrijke en constructieve rol. Daarbij is het wel belangrijk om altijd transparant te blijven over de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces. Sturingsprincipes zoals meervoudig sturen zouden daar volgens de projectmanager bij kunnen helpen.

# 3 BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W

Geachte leden van de Rekenkamer,

Het afgelopen jaar heeft u onderzoek gedaan naar de realisatie van gemeentelijke doelen voor woningen in het middenhuursegment. We danken u voor het rapport en met name voor de waardevolle wijze waarop de casussen zijn uitgewerkt. Deze casussen geven een goed beeld van de complexe werkelijkheid van gebiedsontwikkelingen en de wijze waarop wij daarin opereren. We zijn verheugd met de constatering dat het Actieplan Middenhuur als regulerend instrument door alle betrokkenen positief wordt beoordeeld en in de praktijk goed functioneert. Dit is bij de introductie van elk nieuw instrument geen vanzelfsprekendheid. Met het Actieplan Middenhuur liep de gemeente Utrecht in 2014 en 2017 voorop om voor dit cruciale segment beleidskaders te stellen. Dit actieplan is in een tijd opgezet, dat weinig gemeenten een dergelijk actieplan hadden. Het heeft het denken over de kaderstelling van

kwetsbare segmenten voor de volkshuisvesting een impuls gegeven. In navolging van de gemeentelijke actieplannen is nu ook het Rijk kaders aan het opstellen voor de middenhuur. Zie hiervoor de kamerbrief over regulering middenhuur van 9 december 2022.

Binnen de context van het onderzoek is het goed de volgende noties in ogenschouw te nemen. Het middensegment, bestaande uit middenhuur en betaalbare koop is een segment waar we veel minder invloed op hebben dan op het sociale segment. Naast de wettelijke regelgeving hebben we daar bijvoorbeeld de prestatieafspraken met corporaties om onze doelen te bereiken. Het middensegment is echter zeer belangrijk voor een goede volkshuisvesting met voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen.
Uit de Monitor Wonen blijkt dat het aandeel middensegment in Utrecht daalt van 27% in 2020 naar 23% in 2021. Oorzaken zijn de snel stijgende markt- en WOZ-waarde in een gespannen woningmarkt. Oftewel door marktontwikkelingen erodeert het aandeel woningen in het middensegment. We onderkennen dat dit vraagt om een blijvende grote inspanning op de realisatie van woningen in het middensegment. Hiervoor zetten we onder andere de actieplannen ‘Middenhuur’, ‘Betaalbare Koopwoningen’ en ‘Utrechtse Wooncoöperaties’ in en verkennen we mogelijkheden om woningen duurzaam in het middensegment te houden. We zien al jaren dat het aandeel middensegment onder druk staat in Utrecht. Als dit aandeel achterblijft, kan dit op lange termijn zorgen voor een onevenwichtige opbouw van de Utrechtse samenleving. Vanuit dit perspectief is elke bijdrage – inclusief het rapport van de Rekenkamer - zeer welkom om tot versterking van het middensegment te komen. Vanuit deze achtergrond hebben we in 2014 het actieplan geïntroduceerd als stimuleringsmiddel voor de productie van middenhuur. Hiermee moedigen we zonder wettelijke regulering de productie in dit segment aan. Eind 2017 is het Actieplan een meer kwalitatief kader geworden bij nieuwbouw en hebben we de focus meer op het reguleren van het middenhuursegment gelegd. We zetten in op een mix van instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen en duurzaam overleg met marktpartijen. Met name de gereduceerde grondprijs is te classificeren als stimulans om middenhuur te realiseren. Inzet op voldoende kwalitatief goede woningen voor onze middeninkomens is actueler dan ooit. We pakken als gemeente hierin de regie, maar zijn niet de ontwikkelende partij. In gebiedsontwikkelingen zijn we als gemeente afhankelijk van vele, vaak ook externe, factoren. Gedurende de looptijd van een gebiedsontwikkeling wijzigt Rijksbeleid en stellen opeenvolgende coalities nieuwe doelen en eisen. Het kader voor de gebiedsontwikkeling is dus niet tijdens de geheel looptijd gelijk en dit heeft zijn weerslag op de uitkomsten van gebiedsontwikkelingen.

Zoals u concludeert is bouwen een kwestie van lange adem. De doorlooptijd is gemiddeld acht jaar. Op dit moment begint ons beleid uit 2014 en in mindere mate uit 2017 haar eerste vruchten af te werpen. De meeste opgeleverde woningen tussen 2019 en 2021, waar het onderzoek naar kijkt, zijn grotendeels nog gebaseerd op voorgaand beleid. Het is dus wellicht te vroeg om nu al definitieve uitspraken te doen over de effectiviteit van ons beleid en onze kaders voor het middenhuursegment.

## REACTIE OP DE CONCLUSIES

### DEELCONCLUSIE 1: DOELEN ZIJN NIET SPECIFIEK EN ONVOLDOENDE RICHTINGGEVEND OP WIJKNIVEAU

De constatering van de Rekenkamer dat specifieke doelstellingen op de middenhuur ontbreken is correct. Het was echter destijds een keuze om geen onderscheid te maken tussen huur en koop in het middensegment. In zowel het vorige als het huidige coalitieakkoord hebben wij doelstellingen geformuleerd voor het gehele middensegment. Dit middensegment bestaat uit middenhuur én uit betaalbare koop. We vinden het immers van belang dat er voor middeninkomens voldoende woningen beschikbaar zijn, zowel in de huur- als de koopsector. Specifiekere doelen voor middenhuur en betaalbare koop afzonderlijk beperken de mogelijkheden in een project om te kunnen zoeken naar een optimum voor de vele doelen die bij een project worden meegegeven, zoals duurzaamheid, groen, parkeren etc. Het kunnen variëren in het woonprogramma kan de ontwikkelaar ruimte geven, terwijl tegelijkertijd dit niet nadelig is voor onze ambitie voor voldoende woningen die geschikt zijn voor middeninkomens.
Wij streven naar een stedelijke woningvoorraad die in 2040 voor 25% uit woningen in het middensegment (betaalbare koop en middenhuur) bestaat. Dit willen we bereiken door bij nieuwe projecten te sturen op 35% middensegment per project (een van de maatregelen uit het huidige coalitieakkoord).
Inmiddels zien we echter dat de markt dusdanig is veranderd, dat onderscheid maken binnen het middensegment naar huur en koop noodzakelijk is geworden. Zie hiervoor aanbeveling 1.

We onderschrijven de conclusie dat een concretisering van onze doelen op wijkniveau wenselijk is. Dit gaat helpen om de doelstellingen voor middenhuur concreter te maken en daarmee beter te kunnen sturen op de realisatie. De raad heeft hiervoor in de begroting middelen beschikbaar gesteld om de uitwerking op wijkniveau verder vorm te geven de komende jaren. Deze middelen zullen worden ingezet om omgevingsvisies op te stellen voor de wijken, waarvoor deze nu nog ontbreekt. Hiermee krijgen we een volledig gemeente dekkend stelsel van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) inclusief woonvisie op het hoogste abstractieniveau via omgevingsvisies naar projecten, waarin concrete doestellingen kunnen worden opgenomen voor het bouwprogramma inclusief het aandeel middenhuur.

### DEELCONCLUSIE 2: ZICHT OP VERWACHTE MIDDENHUURPRODUCTIE, MAAR GEEN VERANTWOORDING OVER REALISATIE

We onderschrijven dat het lastig is om exact inzicht te geven in de gerealiseerde middenhuur. De noodzaak hiervoor ontbrak, omdat er alleen een doelstelling geformuleerd is voor het gehele middensegment en niet specifiek op de middenhuur. De gemeente heeft wel zicht op het doelbereik, het doel is immers 25% middensegment in 2040. Dit neemt niet weg

dat inzicht in gerealiseerde middenhuur nuttig kan zijn, zie hiervoor onze reactie op de derde aanbeveling.
Sinds 2017 houden we via het MPR en de Peilstok systematisch de jaarlijks verwachte middenhuurproductie bij. Iedere MPR en iedere peilstok zijn publiek toegankelijk. Doordat de raad twee keer per jaar (MPR en peilstok) zicht heeft op de omvang van de plancapaciteit, is de raad in staat om bij SPvE's en bestemmingsplannen bij te sturen als zij dat noodzakelijk acht. Juist omdat wij in Utrecht de definitie van plancapaciteit zodanig hanteren (zie pagina 36), zijn er voor de raad voldoende momenten om bij te sturen. Wanneer wij alleen harde plannen opnemen in MPR en peilstok met een onherroepelijk bestemmingsplan, ontnemen we de raad de mogelijkheid om vroegtijdig bij te kunnen sturen.

**DEELCONCLUSIE 3: ONDUIDELIJK OP WELKE MANIER IN GEMEENTELIJKE INZET MEERVOUDIG STUREN BIJDRAAGT AAN REALISATIE DOELEN; De aanpak zoals we die in de casussen hebben onderzocht beoordelen we als ongestructureerd, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden.**

De Utrechtse werkwijze werkt inderdaad minder gestructureerd en planmatig dan de Rekenkamer terugziet in de theorie van meervoudig sturen. Wij hebben meervoudig sturen op maat gemaakt om zo beter grip te hebben op projecten en adaptief om te kunnen gaan met wisselende omstandigheden, die zich tijdens een project voordoen. Onze werkwijze hanteren wij om binnen de specifieke omstandigheden van het project en het wisselende krachtenveld te komen tot een optimale integrale doelrealisatie. Hierbij passen we de principes van meervoudig sturen dusdanig toe om hier in de praktijk het beste resultaat op te halen. We herkennen de conclusie van het onderzoek dat onze werkwijze in de praktijk afwijkt van de theorie van meervoudig sturen. Juist hierdoor behalen we resultaten voor de stad en haar inwoners.

Onze focus ligt niet eenzijdig op het bereiken van de doelen voor middenhuur. In de projecten willen we een veelheid aan ambities realiseren. Hierdoor hebben we in de gemeente een systematiek om via tussenbesluiten van de raad tot een integrale weging te komen van alle doelen. We zijn ons bewust van de stapeling van ambities op het gebied van onder meer wonen (inclusief alle segmenten), groen, duurzaamheid, mobiliteit, etc. Binnen de ruimtelijke projecten streven we naar een zo optimaal mogelijk integraal resultaat. Hoe het optimum vervolgens is samengesteld, is een besluit van de raad.

Deze besluitvorming is getrapt en bij elke fase komt de raad in positie om de inzet voor het project aan te scherpen en te prioriteren. We onderschrijven dat we vanuit het perspectief van middenhuur wellicht betere resultaten halen, als we de doelstellingen voor dit segment ten opzichte van alle andere ambities als dominant en hard uitgangspunt vaststellen voor de projecten. Effect hiervan is dat dit ten koste zal gaan van bijvoorbeeld andere ambities in het woonprogramma (bijvoorbeeld aandeel sociale huur of betaalbare koop), duurzaamheid, groen, parkeren, stedenbouw, etc. De projecten Wonderwoods en Thomas a

Kempisplantsoen illustreren dit. Deze zouden bij harde eisen op het middensegment niet gerealiseerd worden, danwel met een ander kwaliteitsniveau.

De wisselwerking tussen raad, college en de ambtelijke organisatie in het opstellen en vaststellen van kaders, het richting geven en het maken van bestuurlijke afwegingen speelt een belangrijke rol in onze projectaanpak. Door het samenspel van deze drie-eenheid wordt de raad in staat gesteld om gefaseerd kaders te stellen, bij te sturen en een go of no go te geven aan een project en het college te controleren. In eerste instantie geeft de raad richting via de RSU en de omgevingsvisies. Vervolgens neemt de raad bij gebiedsontwikkeling in de diverse fasen van het Utrechts Planproces (UPP) expliciet besluiten, die uiteindelijk leiden tot het eindbesluit voor de realisatie van een project.

Naar aanleiding van het coalitieakkoord wordt het UPP aangescherpt. In het kader van dit proces kunnen we – in samenspraak met de raad – bezien of de positie van de raad verder kan worden geoptimaliseerd, zodat – indien gewenst – beter gestuurd kan worden op bijvoorbeeld de doelen ten aanzien van middenhuur. Tevens kunnen we bezien hoe we aan de voorkant van gebiedsontwikkelingen de raad kaders kunnen laten meegeven over de te gebruiken instrumenten en beleidsinhoud. Tijdens de uitvoering geeft dit het college de ruimte om, binnen dit kader, te sturen op voortgang en realisatie.

**HOOFDCONCLUSIE: ER KAN NIET VASTGESTELD WORDEN OP WELKE MANIER HET GEMEENTELIJK BELEID BIJDRAAGT AAN HET BEREIKEN VAN HET DOEL VAN EEN VERGROOT MIDDEN(HUUR)SEGMENT**

Wellicht had een vergelijking met andere gemeenten meer inzicht en duiding kunnen geven in de effectiviteit van ons instrument middenhuur ten opzichte van het instrumentarium dat andere gemeenten inzetten. De casusbeschrijvingen laten zien dat onze inzet op middenhuur loont en ons actieplan werkt.  In een overspannen woningmarkt hebben we zonder bestuursrechtelijke instrumenten voor dit segment een behoorlijk aantal woningen (1800 woningen) kunnen toevoegen. Dit neemt niet weg dat conform de hoofdconclusie niet objectief is vast te stellen op welke manier het gemeentelijk beleid daadwerkelijk bijdraagt aan het bereiken van een vergroot midden(huur)segment. Er zijn vele factoren en omstandigheden die het onmogelijk maken sec het gemeentelijk beleid op effectiviteit te kunnen beoordelen.

**REACTIE OP DE AANBEVELINGEN**

**AANBEVELING 1. ZORG DAT GEMEENTELIJKE DOELEN VOOR MIDDENHUUR SPECIFIEK, MEETBAAR EN NAVOLGBAAR WORDEN GEFORMULEERD**

Deze aanbeveling nemen we over. Recent zien we dat de doelgroep voor middenhuur en de doelgroep voor betaalbare koop niet meer geheel overeenkomen. Tot nu toe zijn we ervan

uitgegaan dat er geen onderscheid bij de doelgroep middeninkomens was ten aanzien van huren of kopen. Dit resulteerde in één doelstelling voor het hele middensegment, namelijk 25% van de woningvoorraad is middensegment in 2040. Echter, steeds vaker zien we dat middeninkomens aangewezen zijn op huur omdat de koopmarkt onbereikbaar is. Koop heeft voor een deel van deze doelgroep wel de voorkeur. Dit maakt het wenselijk om explicieter op de afzonderlijke omvang van zowel de betaalbare koop als op het middenhuursegment te sturen dan in het verleden en hier vol op in te blijven zetten in ons beleid.

Actie:
Waar dit van toepassing is, zullen we onderscheid aanbrengen in huur en koop binnen het middensegment en concrete percentages benoemen.

**AANBEVELING 2. ZORG VOOR MEETBARE EN NAVOLGBARE UITWERKING VAN DEZE DOELEN OP WIJKNIVEAU EN IN CONCRETE PROJECTEN**

Deze aanbeveling nemen we over en past binnen de reeds ingezette weg om op wijkniveau meetbare en concrete doelen te formuleren. Voor de omgevingsvisies Kanaleneiland en Transwijk geeft u aan dat we dit al doen. Het is een voorbeeld dat laat zien dat we als gemeente continu ontwikkelen en verbeteren. De uitwerking naar concrete wijk- en gebiedsvisies inclusief meetbare doelstellingen vergt de inzet van middelen. Deze zijn in de meerjarenbegroting opgenomen, waardoor we hier de komende jaren uitvoering aan gaan geven.

Actie:
In nieuwe wijk- en gebiedsvisies nemen we, waar dit van toepassing is, concrete en meetbare doelstellingen op voor het middenhuursegment.

**AANBEVELING 3. HANTEER EEN SYSTEMATIEK DIE OOK ZICHT BIEDT OP HET AANTAL MIDDENHUURWONINGEN DAT DAADWERKELIJK IS GEREALISEERD EN RAPPORTEER DAAROVER AAN DE GEMEENTERAAD**

Deze aanbeveling nemen we deels over. Onze systematiek van monitoren heeft een breder doel dan alleen het monitoren van middenhuur. We zien geen aanleiding om deze systematiek in zijn geheel aan te passen. Wel zullen we binnen onze huidige systematiek aanvullend informatie opnemen over het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen. De hiervoor benodigde informatie is beschikbaar. Door een combinatie van gegevens van Utrecht in cijfers met het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) kan het gewenste inzicht worden verkregen. Door gerealiseerde middenhuur in relatie tot de prognoses toe te voegen aan onze verantwoordingsinformatie, is het gewenste inzicht sneller en beter inzichtelijk.

Actie:
Komend jaar komt er een programmabegroting nieuwe stijl. In dit proces zullen we zorgdragen dat er een indicator met opgeleverde woningen in de middenhuur toegevoegd wordt. Vanaf 2024 zullen we hierover rapporteren aan de raad.

**AANBEVELING 4. BRENG EEN DUIDELIJKE STRUCTUUR AAN IN DE MANIER WAAROP IN DE WONINGBOUWPROJECTEN OP DOELREALISATIE WORDT GESTUURD.**

Deze aanbeveling nemen we niet over. Het Utrechts Plan Proces (UPP) biedt een duidelijke structuur en is gericht op doelrealisatie. We zien het meervoudig sturen als een inspirerende theorie, maar niet als doel op zich. Wij geven de voorkeur aan een uitwerking die op maat is voor Utrecht en in de praktijk op effectieve wijze leidt tot betekenisvolle maatschappelijk gewenste resultaten. We zijn ervan overtuigd dat we een voor ons - in de complexe werkelijkheid – een professionele en adequate werkwijze hebben, waarbij we de raad op de juiste momenten in positie brengen om doelen en kaders te stellen. Deze werkwijze heeft een bredere scope dan sec middenhuur. Het onderzoek heeft voor ons niet vanuit een integraal perspectief aangetoond dat er omissies zijn in onze werkwijze.

Actie:
Geen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht

# 4 NAWOORD REKENKAMER

Rekenkamer Utrecht dankt het college voor haar reactie op ons rapport. Wij zien dat het college grotendeels instemt met onze conclusies en aanbevelingen 1 en 2 overneemt.

In reactie op aanbeveling 2 wil het college doelen voor middenhuur uitwerken in nog op te stellen omgevingsvisies voor verschillende wijken. Daarbij willen we aangeven dat in omgevingsvisies die al zijn vastgesteld doelen voor middenhuur vaak niet (toetsbaar) zijn uitgewerkt.

Het college geeft vervolgens aan onze aanbeveling 3, over het zicht bieden op het aantal middenhuurwoningen dat is gerealiseerd, deels over te nemen. Het college wil ook vasthouden aan de bestaande systematiek waarbij over geplande bouw wordt gerapporteerd. Onze aanbeveling was bedoeld als een aanvulling daarop, en we stellen met instemming vast dat deze voorgestelde aanvulling wordt overgenomen.

Ten aanzien van aanbeveling 4 stelt het college terecht dat ‘meervoudig sturen’ geen doel op zichzelf is. Maar meervoudig sturen in het ruimtelijk domein was wel een doel dat het college zichzelf stelde. Wij constateren dat de aanpak zoals we die in de casussen aantroffen ongestructureerd was, onvoldoende navolgbaar en projectgebonden. Daarom is het sturen op een meer gestructureerde werkwijze voor ons belangrijk.

Wij zien de behandeling van het rapport en de verdere uitwerking in het plan van aanpak met belangstelling tegemoet.



Leeuwesteyn

# DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Het vinden van een betaalbare woning is in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog zelden zo moeilijk geweest als nu. Er wordt ook wel gesproken over een wooncrisis.[2] Dat geldt ook en wellicht juist ook voor Utrecht. Door de hoge vraag stijgen huizenprijzen in Utrecht explosief, terwijl het aanbod van woningen in de goedkopere segmenten beperkt meegroeit of zelf krimpt[3]. Met verschillende maatregelen probeert de gemeente deze wooncrisis tegen te gaan. Dat gebeurt bijvoorbeeld door het bijbouwen van ongeveer 60.000 woningen in de periode tot 2040[4], het invoeren van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen en het instellen van de opkoopbescherming. Zelfbewoningsplicht houdt in dat wie een nieuwbouwhuis koopt, er zelf in moet gaan wonen. Opkoopbescherming behelst dat woningen met een WOZ-waarde tot € 487.000, -[5] niet zonder vergunning mogen worden verhuurd[6]. Ook wil de gemeente het aantal woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) vergroten[7]. Sinds 2014 hanteert de gemeente het Actieplan Middenhuur[8]. In december 2021 is ook een Actieplan Betaalbare Koopwoningen vastgesteld[9]. Deze plannen moeten ertoe bijdragen dat het aanbod aan koop- en huurwoningen voor middeninkomens in Utrecht voldoende stijgt.

Dit onderzoek richt zich op middenhuur. Dat doen we om twee redenen. In de eerste plaats is het middensegment een belangrijk onderdeel van de woningmarkt. Dit segment wordt beschouwd als de smeerolie tussen de sociale huursector en koopsector[10]. Daarnaast vormt middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad om de stad gemengd te houden[11]. Er is echter een toenemend tekort aan betaalbare (huur)woningen in de gemeente Utrecht, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Dit zorgt voor problemen

---

[2] NOS, (2021). *Collectie: Wooncrisis.* Geraadpleegd via https://nos.nl/collectie/13877-wooncrisis

[3] Ten opzichte van 2020 is het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad met 1 procentpunt gestegen, het aandeel middenhuur met 1 procentpunt gedaald, het aandeel goedkope koop met 2 procentpunten gedaald en het aandeel betaalbare koop met 2 procentpunten gedaald. Zie Gemeente Utrecht (2022), *Utrecht Monitor: Voorraad woningen*, via Voorraad woningen | Utrecht Monitor (schaduw) (utrecht-monitor.nl).

[4] Gemeente Utrecht (2021). *Wonen*. Geraadpleegd via https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/

[5] Prijspeil 1 juli 2022.

[6] Gemeente Utrecht, *Raadsbrief Opkoopbescherming*, 25 februari 2022 (9800839)

[7] Gemeente Utrecht (2022). *Coalitieakkoord 2022-2026: Investeren in Utrecht. Kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat*.

[8] Destijds bekend als 'Actieplan Middeldure huur', zie Gemeente Utrecht (8 juli 2014), *Commissiebrief Actieplan middeldure huur*.

[9] Gemeente Utrecht, *Raadsvoorstel Betaalbare Koopwoningen*, 23 december 2021 (8982981).

[10] Platform 31 *Middeldure huur als smeerolie.* Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie

[11] Van Gijzel, R. in Trouw (2021). *Het lukt maar niet om het tekort aan huurwoningen op te lossen.* Geraadpleegd via https://www.trouw.nl/economie/het-lukt-maar-niet-om-het-tekort-aan-huurwoningen-op-te-lossen~b3c705c0/

zoals lange wachtlijsten in de huursector voor starters (de koopsector is gezien de huidige woningprijzen nauwelijks een optie) en een slechtere doorstroom van oudere woningbezitters die hun huis willen verkopen en een woning willen huren[12].

In de tweede plaats heeft de gemeente een complexe rol in het realiseren en behouden van woningen in het middenhuursegment. Omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt, is zij daarvoor afhankelijk van andere partijen. De gemeente kan enigszins sturen op het type woningen dat wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, maar sturen op de bestaande voorraad is een stuk complexer. Met name door samenwerking te zoeken probeert de gemeente andere partijen te beïnvloeden, opdat gemeentelijke ambities op dit terrein verwezenlijkt kunnen worden[13].

## 1.2 DOEL EN ONDERZOEKSVRAGEN

In dit onderzoek willen we zicht krijgen op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen en de mate waarin de gemeente met de instrumenten die haar ter beschikking staan erin slaagt om de doelen voor die beschikbaarheid te realiseren. Daarbij is in 2018 gekozen voor het zogenoemde ‘meervoudig sturen’ als sturingsprincipe bij het richting geven aan ruimtelijke opgaven. We bekijken in hoeverre de benadering van meervoudig sturen in de praktijk wordt toegepast en tot welke effecten dit leidt.

De centrale vraag van het onderzoek is:

In hoeverre slaagt de gemeente Utrecht erin de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en wat is de betekenis en het effect van het meervoudig sturen daarbij?

De centrale vraag is uitgewerkt in zes onderzoeksvragen:

1) Welke doelen heeft de gemeente Utrecht gesteld over de kwantiteit en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment en hoe zijn deze onderbouwd?
2) Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om deze doelen te bereiken?
3) Hoe ontwikkelt zich in Utrecht de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?
4) In hoeverre zijn ontwikkelingen in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment aantoonbaar gevolg van gemeentelijk beleid?
5) In hoeverre sluit de aanpak van de gemeente Utrecht in de praktijk aan bij het concept van meervoudig sturen?

[12] Platform 31. *Middeldure huur als smeerolie.* Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie
[13] Gemeente Utrecht (2019), *Woonvisie: Utrecht beter in balans*, p. 4

6) In hoeverre draagt het concept van meervoudig sturen bij aan de realisatie van gemeentelijk beleid ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen hebben wij een normenkader gehanteerd. Aan het begin van elk hoofdstuk zijn per onderzoeksvraag de bijbehorende normen met daarbij een beoordeling naar de mate waarin aan de normen wordt voldaan (rood, oranje, groen, grijs) opgenomen. Daarbij verwijzen wij ook naar de bevinding(en) waarop dit oordeel is gebaseerd. Rood betekent dat er niet aan de norm wordt voldaan. Oranje wijst erop dat er deels aan de norm wordt voldaan en groen wil zeggen dat er (grotendeels) aan de norm voldaan is. Met grijs wordt aangegeven dat de realisatie ten opzichte van de norm niet door de rekenkamer te beoordelen is.

## 1.3 WERKWIJZE EN AFBAKENING ONDERZOEK

*Werkwijze*

De rekenkamer heeft de volgende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd (toelichting op deze werkwijze is opgenomen in bijlage 1):

- Data-analyse
- Documentstudie
- Gesprekken
- Casestudy's
- Groepsgesprek medewerkers gemeente
- Overkoepelende analyse en rapportage

*Afbakening*

We hebben verschillende keuzes gemaakt om het onderzoek duidelijk af te bakenen:

- Middenhuur: De beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment is ons object van onderzoek. Op basis van casusonderzoek willen we breder zicht krijgen op de mate waarin het in de praktijk lukt om de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment te vergroten en welke instrumenten de gemeente inzet. Onze focus ligt daarbij op het gemeentelijk beleid.
- Casusselectie: Met de geselecteerde casussen hebben we spreiding nagestreefd op wijktype (aan de hand van de doelen per wijk volgens de Woonvisie), projectstatus (in ontwikkeling/ gerealiseerd) en projecttype (transformatie/nieuwbouw).
- Periode: Utrechts beleid voor middenhuur bestaat sinds 2014. We kijken naar ontwikkelingen vanaf 2014 tot en met medio 2022.

## 1.4 LEESWIJZER

De nota van bevindingen bestaat uit zes hoofdstukken. In het tweede hoofdstuk gaan we in op het beleid rondom middenhuur. Het derde hoofdstuk gaat over de beleidsdoelen en de onderbouwing ervan. In het vierde hoofdstuk geven we inzicht in de realisatie van middenhuurwoningen en de relatie tussen het handelen van de gemeente en het bereiken van de doelen. Tot slot gaan we in hoofdstuk vijf in op de uitwerking van meervoudig sturen en de effecten ervan. In hoofdstuk zes staan de rapportages van de casestudy's.

Het geheel heeft vier bijlagen: de verantwoording van het onderzoek, achtergrondinformatie over meervoudig sturen, een beschrijving van de systematiek waarmee de gemeente Utrecht de betrouwbaarheid van prognoses start bouw op de korte termijn waarborgt en de geraadpleegde bronnen.


Thomas à Kempisplantsoen

# 2 BELEID VOOR MIDDENHUUR

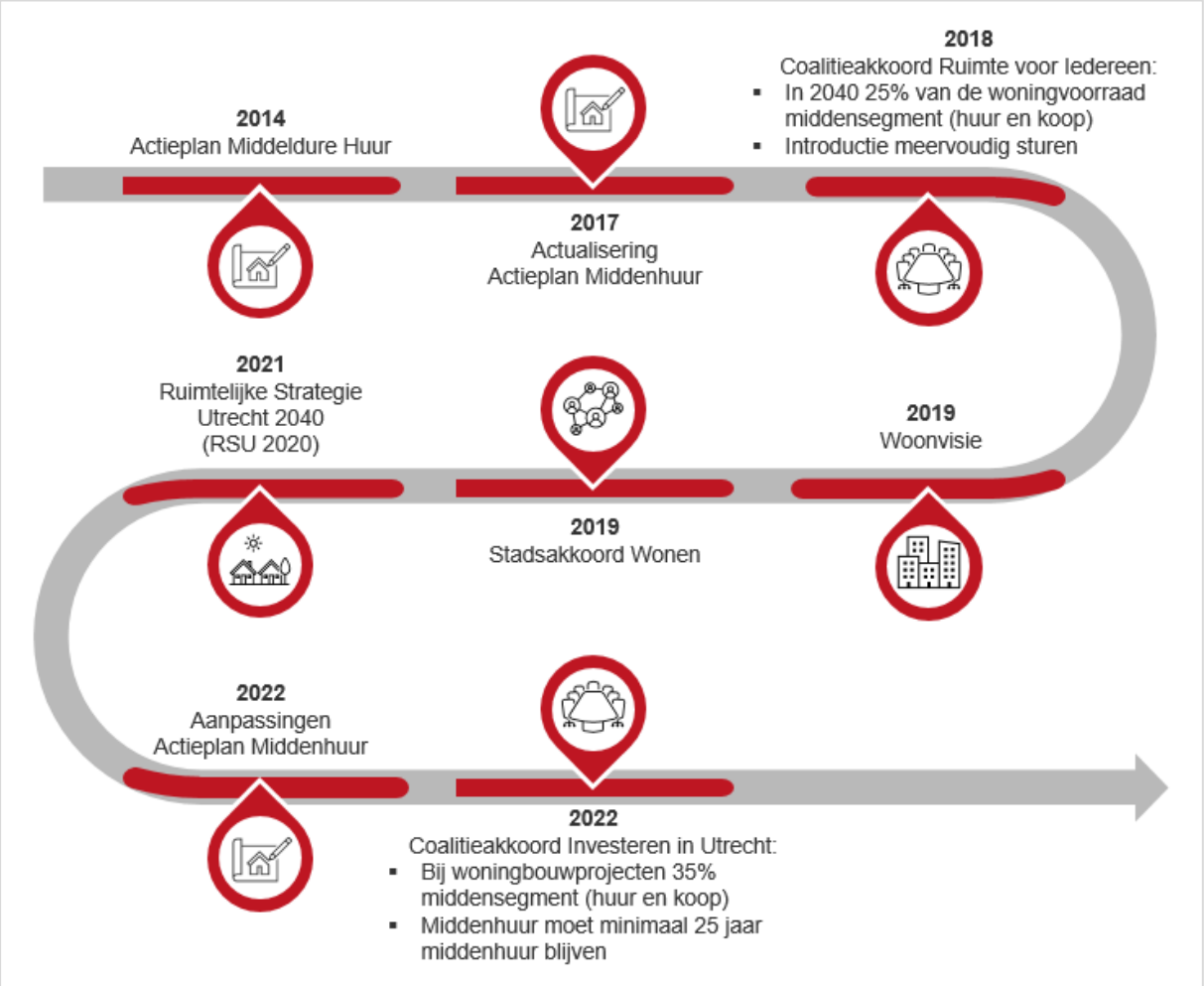
In dit hoofdstuk beschrijven we het beleid van de gemeente Utrecht voor middenhuur. We beginnen met het Actieplan Middenhuur en de ontwikkeling daarvan vanaf 2014. Vervolgens gaan we in op het beleid zoals dat zich sinds 2018 heeft ontwikkeld. Daarbij besteden we expliciet aandacht aan het meervoudig sturen omdat dat door de gemeente is omarmd als organiserend principe voor haar ruimtelijk beleid. We sluiten af met de laatste ontwikkelingen bij het Rijk. Beleid van de rijksoverheid kan voorwaardenscheppend zijn voor wat gemeenten kunnen doen.

Dit hoofdstuk bevat geen normenkader, bevindingen of beoordeling. Het heeft als doel om de context te schetsen waarin de gemeente probeert middenhuur te realiseren. Daarna geven we in hoofdstuk 3 een beoordeling over het beleid.

## 2.1 BELEID VOOR MIDDENHUUR

Voor het actuele woonbeleid van de gemeente Utrecht is in de eerste plaats het Actieplan Middenhuur (2014, geactualiseerd in 2017) van belang. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ (2018) zijn ambities geformuleerd ten aanzien van middenhuur. De ambities uit dit akkoord zijn onder meer verwerkt in de Woonvisie (2019), het Stadsakkoord Wonen (2019) en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021). In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: Kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022-2026) zijn doelen ten aanzien van het middensegment verder aangescherpt. Een tijdlijn met de verschillende beleidsdocumenten staat in figuur 2.1.

**Figuur 2.1** Tijdlijn van beleid voor middenhuur.




### 2.1.1 ACTIEPLAN MIDDENHUUR

De gemeente Utrecht kent sinds 2014 een ‘Actieplan Middeldure Huur’ dat zich richt op de vergroting van de beschikbaarheid van middenhuurwoningen in de stad[14]. Dit plan bevat geen concrete doelstelling voor het percentage of de hoeveelheid middenhuurwoningen dat het college wil halen. Er wordt wel verwezen naar het coalitieakkoord ‘Utrecht maken we samen’ (2014), maar ook daarin staat geen doelstelling geformuleerd. In het Actieplan Middeldure Huur zijn zes maatregelen opgenomen die moesten helpen om de productie van middenhuurwoningen te stimuleren en daarmee het aanbod in het middenhuursegment te vergroten. Die maatregelen waren vooral gericht op het actief en gericht benaderen van marktpartijen over mogelijkheden tot deelname aan bouwprojecten in Utrecht. Voorbeelden zijn het opstellen van een bidbook met de vijftien meest kansrijke ontwikkellocaties voor beleggers, of het bieden van ondersteunende maatregelen om marktpartijen te helpen bij het tot stand brengen van projecten.

[14] Gemeente Utrecht (2014), *Actieplan Middeldure Huur*, 8 juli 2014 (14.044732)

Bij de zes maatregelen wordt ook de in de Grondprijzenbrief 2013 opgenomen categorie ‘beleggershuurwoning’ genoemd. Voor deze categorie is een aparte, verlaagde, grondprijs bepaald. Daardoor is het realiseren van woningbouwprojecten met daarin middenhuur (financieel) aantrekkelijker. Deze maatregel was eerder al ingevoerd, maar in het plan werd benadrukt dat deze van kracht zou blijven.

In een commissiebrief uit 2015 voorspelt het college dat er (nog steeds) een jaarlijks tekort van 250 tot 1.200 middenhuurwoningen zal zijn. Daarom worden in deze brief aanvullende maatregelen aangekondigd die onder meer moeten resulteren in het vervangen van sociale huurwoningen door middenhuurwoningen. Met name woningcorporaties zouden daarin moeten voorzien, onder meer door het ‘liberaliseren’ van bestaande huurwoningen. Liberalisatie moest tot een groter aanbod van middensegmentwoningen leiden[15]. Gemeente en corporaties zouden daarover (prestatie)afspraken moeten maken.

In 2017 voert Stec Groep in opdracht van de gemeente een onderzoek uit naar het instrumentarium dat ingezet werd of zou kunnen worden om de kwaliteit en de groei van het aantal middenhuurwoningen in Utrecht te waarborgen[16]. In haar rapportage identificeert Stec Groep negen (typen) instrumenten waarmee op kwaliteit van middenhuurwoningen gestuurd kan worden.

**Tabel 2.1** De negen instrumenten uit het rapport van Stec Groep.

| **Instrument** | **Destijds door gemeente al toegepast?** |
|---|---|
| 1. Middeldure huur als bestemmingsplancategorie – het opnemen van middenhuurwoningen wordt dan (via een verordening) afdwingbaar, ook wanneer projecten op grond van anderen dan de gemeente worden gerealiseerd. | Nee, dat kon op dat moment nog niet. |
| 2. Het maken van (generieke) prestatieafspraken met beleggers, vergelijkbaar met de prestatieafspraken die worden gemaakt met corporaties. | Nee. |
| 3. Sturing via gronduitgifte in erfpacht, waarbij de gemeente eisen kan stellen aan de toekomstige erfpachter. | Ja, maar met ruimte om dit meer te doen. |

[15] Gemeente Utrecht (2015). *Commissiebrief Stand van Zaken Actieplan Middeldure Huur*, 19 mei 2015 (15.505183)

[16] Stec groep (2017). *Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht*.
Dit onderzoek kwam er nadat de gemeenteraad in een motie (2016/192) het college opriep ‘binnen de publiek en privaatrechtelijke mogelijkheden die voor de gemeente openstaan de afspraken met marktpartijen over aantallen woningen en de hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen’.

| Instrument | Destijds door gemeente al toegepast? |
|---|---|
| 4. (Anterieure overeenkomst) via kruimelgevallenregeling bij transformaties: In sommige gevallen kan de gemeente bij een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging kiezen voor het versneld maken van privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen over de toevoeging van middenhuur. | Nee. |
| 5. Privaatrechtelijke afspraken bij de verkoop van grond. | Ja, maar met ruimte om dit meer te doen. |
| 6. Gemeentelijk grondprijsbeleid ten aanzien van middenhuur. De gemeente kan ervoor kiezen om bij middenhuur een gereduceerd grondprijstarief te hanteren. | Ja. |
| 7. Richtinggevend beleid ten aanzien van middenhuur, bijvoorbeeld via een Actieplan Middenhuur. | Min of meer. |
| 8. Aanvullende (prestatie)afspraken met corporaties, al dan niet in nadere afstemming met beleggers. | Nee, dat kon op dat moment nog niet. |
| 9. Het organiseren van 'beleggerstafels' om marktpartijen (en corporaties) aan de voorkant van soms langdurige processen van ruimtelijke ontwikkeling te interesseren. | In het verleden al toegepast. |

Het rapport vormt de basis voor de actualisatie van het Actieplan Middeldure Huur (2014) in december 2017. In een raadsbrief met een update over het Actieplan Middenhuur uit april 2017 stelt het college vast dat dit Actieplan haar vruchten afwerpt: de productie van middenhuurwoningen door marktpartijen is 'flink' toegenomen. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen uit balans raakt: de oppervlakte van middenhuurwoningen neemt steeds verder af, terwijl woningen met een oppervlakte van 60-90 $m^2$ die bij uitstek aansluiten bij de vraag van de doelgroep duurder worden en qua huurprijs buiten het middensegment komen te vallen. Deze woningen worden daarmee onbereikbaar voor de doelgroep. Eén en ander leidt in de zomer van 2017 tot een raadsvoorstel voor actualisering van het Actieplan Middenhuur[17]. Waar in het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 het accent vooral lag op het stimuleren van marktpartijen om in dit segment actief te worden, wordt in het Actieplan Middenhuur uit 2017 de nadruk vooral op regulering gelegd. Het rapport van Stec Groep is als bijlage aan het Actieplan Middenhuur toegevoegd. Op grond van welke overwegingen instrumenten uit dit overzicht door de gemeente worden ingezet, wordt niet nader toegelicht. Aangenomen mag worden dat die inzet wordt bepaald door de kenmerken van een specifieke gebiedsontwikkeling (zoals

[17] Gemeente Utrecht (2017). *Raadsvoorstel Actieplan Middenhuur* (4366194).

bijvoorbeeld eigendomspositie van grond)[18]. Net als het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 bevat het geactualiseerde Actieplan Middenhuur uit 2017 geen expliciete doelstelling voor het percentage of de hoeveelheid middenhuurwoningen dat de gemeente wil realiseren.

**Box 2.1** De voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur.

Met de actualisatie van het Actieplan Middenhuur in december 2017 moesten huurwoningen in het middensegment aan de volgende voorwaarden voldoen om als middenhuurwoning gedefinieerd te worden:

- De huurprijs[19] van middenhuurwoningen start bij de liberalisatiegrens (€ 710,69) en kent een maximum van € 950,-;
- Stijging van de huurprijs wordt aan een maximum gebonden (gelijk aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex);
- Voor middenhuurwoningen geldt een exploitatieperiode van minimaal twintig jaar;
- Middenhuurwoningen hebben een gebruiksoppervlak (GBO) tussen de minimaal 50 $m^2$ en minimaal 80 $m^2$.[20] Het GBO is gekoppeld aan de aanvangshuurprijs. De grootte van de woning bepaalt daarmee de aanvangshuurprijs. Voor middenhuurwoningen die qua GBO aan de ondergrens zitten (50 $m^2$) wordt ook een aanvangshuur aan de ondergrens (liberalisatiegrens) gerekend. Middenhuurwoningen die qua GBO aan de bovengrens zitten (80 $m^2$) hebben ook een aanvangshuur aan de bovengrens (€ 950,- (prijspeil 2017).

### 2.1.2 COALITIEAKKOORD RUIMTE VOOR IEDEREEN (2018-2022)

Het tegengaan van een tekort aan sociale huurwoningen en het voorzien in voldoende (huur)woningen in het middensegment is een primaire doelstelling voor de partijen die van 2018 tot 2022 het college vormen (D66, GroenLinks en ChristenUnie). Het college streeft ernaar dat in 2040 25% van de Utrechtse woningvoorraad tot het middensegment behoort[21]. Ten aanzien van de middenhuurambitie wordt in het coalitieakkoord gesteld dat "*(…) in het middensegment veel te weinig betaalbare huur- en koopwoningen* [zijn] *om aan de marktvraag te voldoen*".

Om het streefpercentage van 25% middensegment te realiseren betekent dit volgens het college dat er een stevige inhaalslag in de middenhuurcategorie moet worden gemaakt. Dit gebeurt door nieuwe woningen te bouwen in (waar mogelijk) een hoger tempo. Hoe

[18] Uit interviews met betrokkenen (op beleids- en projectniveau) is geen specifieker zicht ontstaan op de afwegingen die bij de keuze van instrumenten een rol spelen.
[19] Bij de genoemde bedragen gaat het om prijspeil 2017. In 2022 is de liberalisatiegrens € 763,47 en de bovengrens van het middenhuursegment € 1.027,26.
[20] Voor het stationsgebied en de binnenstad zijn de grenzen van het GBO kleiner: ondergrens is minimaal 40 $m^2$ en de bovengrens is minimaal 60 $m^2$.
[21] Het middensegment was dat segment waarvoor een (kale) huur- of hypotheeklast gold van minimaal € 710 en maximaal € 950 per maand.

omvangrijk die inhaalslag moet zijn wordt verder niet uitgewerkt. Om ambities te kunnen realiseren blijft het Actieplan Middenhuur onverminderd van kracht[22]. Daarnaast wil de coalitie de (regie)rol van de gemeente in bouwprojecten invulling geven via meervoudige sturing[23]. Op dit laatste element gaan we in paragraaf 2.2 nader in.

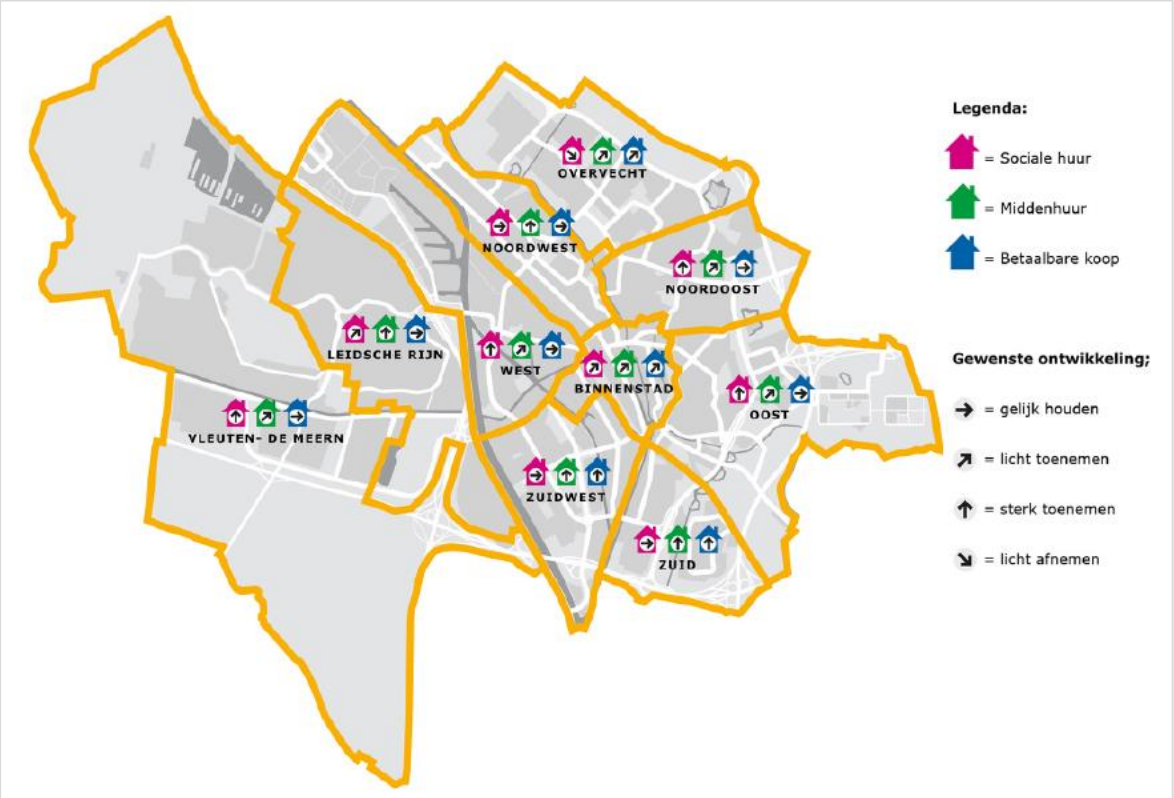
### 2.1.3 WOONVISIE (2019)

De gemeente Utrecht heeft in 2019 een Woonvisie vastgesteld, die de gemeente gebruikt als instrument om richting en invulling te geven aan haar woonbeleid[24]. Verhoging van het bouwtempo, betere menging van stadswijken en een focus op duurzaamheid staan in deze visie centraal[25].

Middenhuur wordt in de woonvisie als een belangrijke schakel gezien in de woningmarkt bij het realiseren van de doelen van het woonbeleid. Door de stijgende huizenprijzen is het voor huishoudens met midden- en lagere inkomens steeds lastiger om een (betaalbare) koopwoning te vinden. Het gat dat tussen sociale huur en het onderste deel van de vrije sector (zowel huur als koop) is ontstaan moet onder meer worden opgevuld door middenhuur[26]. In de Woonvisie wordt daarom benadrukt dat het maken van een inhaalslag in dat segment noodzakelijk is. Met het oog hierop is in de Woonvisie een overzicht opgenomen van de richting waarin verschillende segmenten, waaronder dat van de middenhuur, zich in de visie van het gemeentebestuur dienen te ontwikkelen (zie figuur 2.2). Deze gewenste richting per gebied is in de woonvisie niet verder (kwantitatief of anderszins) ingevuld of onderbouwd. Het aandeel middenhuur zou overigens in alle wijken (sterk of licht) moeten toenemen.

[22] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p. 26.
[23] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p. 21.
[24] Gemeenten zijn sinds 2022 verplicht een woonvisie op te stellen met een looptijd van maximaal vijf jaar. De gemeente Utrecht hanteert dit instrument al geruime tijd (sinds 2010).
[25] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p.5.
[26] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p. 43

**Figuur 2.2** Kaart met gewenste ontwikkeling woningvoorraad per gebied[27].




Deze gewenste ontwikkeling op wijkniveau moet volgens de ambtelijke organisatie verder worden uitgewerkt in omgevingsvisies. Zo wordt in de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040 (2022) het volgende gezegd over middenhuur: "[In de binnenstad] *is er relatief minder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. (…) Dit betekent dat waar mogelijk woningen worden toegevoegd in deze categorieën.*"[28] Niet voor iedere wijk is op dit moment een omgevingsvisie ontwikkeld. Tabel 2.2 bevat een overzicht van de beschikbare omgevingsvisies. Daarin is uiteengezet of en zo ja hoe doelen ten aanzien van het midden(huur)segment op wijkniveau zijn uitgewerkt. De omgevingsvisies bevatten geen verdere (kwantitatieve) uitwerking van de gewenste ontwikkelingen van het midden(huur)segment. Een uitzondering is de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

[27] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.
[28] Gemeente Utrecht (2022). *Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040*, pp. 77-78.

**Tabel 2.2** Overzicht van inhoud over het midden(huur)segment in de beschikbare omgevingsvisies.

| Omgevingsvisie | Inhoud over het midden(huur)segment |
|---|---|
| Beurskwartier en Lombokplein (2017) | Er wordt gesproken van een *'substantieel deel woningen met een middenhuur'*. Verder zijn alleen de aantallen per woningoppervlakte beschreven. |
| Vleuten-De Meern (2018) | In de omgevingsvisie staat dat er weinig nieuwbouw wordt verwacht. De gemeente wil meer variatie in woningen. Het middensegment en middenhuur specifiek worden niet genoemd. |
| Lunetten (2020) | De gemeente wil in Lunetten meer betaalbare seniorenwoningen realiseren. Over middenhuur of het middensegment wordt niet geschreven. |
| Werkspoorkwartier (2021) | Hier is geen woningbouw voorzien. |
| Binnenstad (2021) | Eén van de doelen is dat er in 2040 meer betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Bij nieuwbouw of transformatie kiest de gemeente voor '*een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dit betekent dat waar mogelijk woningen worden toegevoegd in de categorieën: sociale huur, middenhuur en (innovatieve vormen van) betaalbare koop.'* |
| Utrecht Science Park (2022) | In de omgevingsvisie staat dat de gemeente woningen wil realiseren voor studenten en inwoners die werken op het Utrecht Science Park. '*De woningen voor de doelgroep USP medewerkers vallen zoveel mogelijk in het sociale huur- en middenhuursegment. Het gaat daarbij vooral om één- en tweepersoonshuishoudens. In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur (opgenomen in de bijlage bij de woonvisie) en in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (overheid.nl) staan afspraken over prijzen, toewijzing en woningtypes.'* Onderdeel van de omgevingsvisie is een proefverkaveling waarbij een voorbeeld wordt gegeven van een uitwerking met 50% sociale huur en 50% middenhuur. |
| Kanaleneiland en Transwijk (2022) | In de omgevingsvisie staat: '*Voor het middensegment houden we een bandbreedte aan van 25 tot 40% met een nadruk op betaalbare koop.'* Hierbij staat de toelichting dat middenhuur voor veel huishoudens een tussenstap is richting koop. Als het gaat over middenhuur wordt in de omgevingsvisie verwezen naar het stedelijk beleid. De gemeente stelt bijvoorbeeld eisen aan de huurprijs en de huurprijsstijging bij nieuwe middenhuurwoningen. |

### 2.1.4 STADSAKKOORD WONEN (2019)

Omdat de gemeente niet zelf bouwt en niet eenzijdig (woon)ambities aan de stad kan en wil opleggen, wordt actieve samenwerking met maatschappelijke en marktpartijen en bewoners gezocht. In het Stadsakkoord Wonen staat hoe de gemeente samen met ontwikkelaars, beleggers en corporaties afspraken maakt over het realiseren van doelstellingen uit het

coalitieakkoord[29]. De gezamenlijke doelen zijn het uitbreiden van het aantal woningen in de middeldure vrije huursector, doorstroom van scheefwoners en het duurzamer maken van woningen. Via een hoger bouwtempo moet ervoor gezorgd worden dat onder meer in het middensegment een inhaalslag wordt gerealiseerd[30]. Voor middenhuur is de ambitie om "*de komende vijf jaar overeenkomsten* [te] *sluiten voor de realisatie van 4.500 middenhuurwoningen in de stad Utrecht.*" Ook komt er "*een centraal aanspreekpunt bij de gemeente Utrecht voor sociale huur en middenhuur om de inzet op productie en beschikbare locaties op elkaar af te stemmen*"[31]. Met corporaties worden afspraken gemaakt die ertoe moeten bijdragen dat de doorstroming van en naar middenhuurwoningen verbetert. In het Stadsakkoord staat dat de afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld[32].

### 2.1.5 RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (RSU 2040)

In de RSU 2040 beschrijft de gemeente op hoofdlijnen de ruimtelijke visie die zij heeft voor de stad richting het jaar 2040. Het is met nadruk geen (concreet) plan of ontwerp. In de RSU 2040 wordt een "*indicatief beeld van de beoogde ontwikkeling*" geschetst[33]. Voor het middensegment worden vooral de doelen zoals die in het coalitieakkoord uit 2018 en de Woonvisie zijn geformuleerd en uitgewerkt, herhaald.

### 2.1.6 EVALUATIE ACTIEPLAN MIDDENHUUR (2021)

Het Actieplan is in 2021 geëvalueerd. Aangegeven wordt dat sinds 2017 "*de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in ruim 30 anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten* [zijn] *opgenomen*"[34]. Wat dit betekent voor de ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen, wordt in de evaluatie niet nader (kwantitatief) geduid. Maar zoals vermeld in paragraaf 2.1.1 bevat het Actieplan Middenhuur geen expliciete (kwantitatieve) doelstelling die gehaald moest worden. Uit gesprekken die de gemeente in het kader van de evaluatie heeft gevoerd met betrokkenen (beleggers, ontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke projectmanagers) komt duidelijk het beeld naar voren dat "*het Actieplan positief wordt beoordeeld*"[35].

In de evaluatie wordt ook een aantal knelpunten benoemd. Eén daarvan is de stapeling van ambities van de kant van de gemeente. Met de toevoeging van de ambitie voor middenhuur kan dat leiden tot "*het minder kunnen realiseren van andere ambities*"[36]. Ook wordt opgemerkt dat een te strikte sturing op de koppeling tussen prijs en oppervlakte als te beperkt wordt opgevat. "*Er is namelijk geen enkele financiële prikkel om op een andere*

[29] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p.5.
[30] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 10.
[31] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 24.
[32] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen*, p. 3.
[33] Gemeente Utrecht (2021*). Ruimtelijke Strategie Utrecht* 2040, p. 8.
[34] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.1
[35] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.1
[36] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.2

*manier kwaliteit aan de woning toe te voegen dan het realiseren van extra meters woonoppervlakte*"[37]. In de begeleidende raadsbrief geeft de gemeente aan dat "*gezien de evaluatie wij geen noodzaak* [zien] *om fundamentele wijzigingen door te voeren in het Actieplan*"[38].

### 2.1.7 AANSCHERPING VOORWAARDEN ACTIEPLAN MIDDENHUUR (2022)

Een aantal voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur is in maart 2022 aangepast. De aanpassingen waren in eerste instantie geformuleerd in samenspraak met marktpartijen die zijn aangesloten bij het Development Network Utrecht (DNU). Daarmee had de gemeente draagvlak gecreëerd om de aanpassingen door te voeren. Deze aanpassingen zijn door de gemeenteraad nog verder geamendeerd alvorens deze zijn vastgesteld. Het gaat om de volgende aanpassingen[39]:

- De methodiek om de consumentenprijsindex (CPI) te berekenen (nodig voor het bepalen van de jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging) wordt aangepast naar de Rijksmethodiek.
- Aan de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en GBO wordt een derde categorie 'Nieuw Hoogstedelijk' toegevoegd. Deze zal van toepassing zijn op de Merwedekanaalzone. Middenhuurwoningen die daar gebouwd worden zullen tussen de minimaal 40 en minimaal 80 $m^2$ GBO zijn met een minimaal gemiddelde van 60 $m^2$ GBO.
- In de zone 'Stedelijk' (de hele gemeente Utrecht met uitzondering van de zones 'Bestaand Hoogstedelijk' en 'Nieuw Hoogstedelijk') zal een minimaal gemiddelde van 65 $m^2$ worden gehanteerd.
- Middenhuurwoningen uit projecten die op gemeentelijke grondlocaties worden gerealiseerd moeten 25 jaar worden verhuurd in het middenhuursegment (voorheen was dit 20 jaar). Na 25 jaar is dan geen meerwaardeafdracht meer verschuldigd.
- De minimale inkomsteneis voor een middenhuurwoning mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.

Geïnterviewde vertegenwoordigers van marktpartijen geven aan zich zorgen te maken over deze aangescherpte voorwaarden. In combinatie met stijgende bouwkosten en toenemende onzekerheid maken de aanscherpingen het realiseren van woningbouwprojecten met daarin middenhuur financieel minder aantrekkelijk[40]. Binnen de ambtelijke organisatie geeft men aan dat het verder aanscherpen van de voorwaarden door de raad zonder daarover in overleg te gaan met marktpartijen het vertrouwen in de gemeente kan schaden[41]. Ook dat bemoeilijkt het realiseren van middenhuurprojecten in Utrecht[42].

---

[37] Gemeente Utrecht (2021). *Evaluatie actieplan middenhuur*, p.3
[38] Gemeente Utrecht (2021). *Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur*, p. 2.
[39] Gemeente Utrecht (2022). *Raadsbesluit Wijziging voorwaarden middenhuur*.
[40] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews met vertegenwoordigers van marktpartijen actief in Utrecht*.
[41] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews gemeente Utrecht*.
[42] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interviews gemeente Utrecht*.

### 2.1.8 COALITIEAKKOORD INVESTEREN IN UTRECHT: KIEZEN VOOR GELIJKE KANSEN, BETAALBAAR WONEN EN KLIMAAT (2022)

In het door GroenLinks, D66, ChristenUnie, PvdA en Student&Starter in 2022 gesloten coalitieakkoord is de wooncrisis opgenomen als één van de drie belangrijkste onderwerpen voor de periode 2022-2026. In het coalitieakkoord is geen percentage opgenomen over de (op termijn) gewenste omvang van het middenhuursegment. De betrokken partijen spreken wel af dat bij woningbouwprojecten 35% van de op te leveren woningen tot het middensegment moet behoren. Daarnaast wordt de periode van 25 jaar waarbinnen een woning niet aan het middensegment mag worden onttrokken als een ondergrens gezien. "*Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven. Eventuele onttrekking van woningen in het middensegment (bijvoorbeeld door verkoop) kan alleen wanneer de totale voorraad middenhuur niet slinkt*"[43].

## 2.2 MEERVOUDIG STUREN

De gemeente Utrecht kiest bij het realiseren van haar ambities ten aanzien van woningbouw voor de benadering van het meervoudig sturen. Deze sturingsfilosofie is eerder ontwikkeld door wetenschappers van de TU Delft om richting te geven aan vaak complexe gebiedsontwikkelingen en -transformaties[44]. In het coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen' wordt die aanpak voor het eerst benoemd: *"De gemeente geeft invulling aan haar regierol via meervoudige sturing: we geven richting (via onze visie en ambities), we reguleren (via bijvoorbeeld bestemmingsplannen), we verbinden (bijvoorbeeld via het Stadsakkoord) en we stimuleren (zoals door het herinvesteren van de meerwaardeafdracht van corporaties, grond(prijs)beleid en het benutten van de opbrengsten van erfpachtconversie). Om de versnelling in de woningbouw te realiseren, richten we daar de gemeentelijke organisatie op in. Hier stellen we extra middelen voor beschikbaar"*[45]. Eerder al gaf het college in een toelichting op het Actieplan Middenhuur (2017) aan "*in te zetten op een mix van de instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen voor de categorie middenhuur en duurzaam overleg met marktpartijen om de ambities uit het Actieplan Middenhuur te realiseren*"[46]. De gemeente heeft in bouwprojecten vaak een regierol, waarin ze gebruikmakend van uiteenlopende instrumenten probeert gemeentelijke ambities in projecten te realiseren.

[43] Gemeente Utrecht (2022). *Coalitieakkoord Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat*, p.32-33
[44] Verheul, Wouter Jan (2017), *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*.
[45] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*, p.25.
[46] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur* (voorstel aan de Raad), (4366194).

In de Woonvisie uit 2019 is het meervoudig sturen verder uitgewerkt en wordt nader onderbouwd waarom deze aanpak wenselijk is: "*Het geheel maakt de opgave groot en complex en vraagt om meervoudig sturen (…); we zetten onze instrumenten dus in samenhang in voor de bredere ambitie. (…) Meervoudig sturen betekent dat de gemeente hieraan richting geeft, reguleert, verbindt en stimuleert. Dit alles in samenhang met andere opgaven zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Met meervoudig sturen kunnen we scenariogericht inspelen op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen, met de visie en lange termijndoelen als richtinggevende koers*"[47].

Meervoudig sturen is dus meer dan het gelijktijdig inzetten van verschillende (typen) instrumenten. De opgave om meer woningen in het middensegment te realiseren vraagt volgens de uitwerking in de Woonvisie om een aanpak die:

- samenhangend is;
- richting geeft, reguleert, verbindt én stimuleert;
- in samenhang wordt ontwikkeld met andere grote opgaven;
- waarbij scenariogericht wordt ingespeeld op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen;
- resulteert in gerichte inzet van instrumenten, die per situatie kan verschillen;
- en daarom om periodieke monitoring en evaluatie vraagt.

Meervoudig sturen vindt bovendien niet in een vacuüm plaats. Meervoudig sturen kan beter slagen op het moment dat 'de basis op orde' is. "*Zo kunnen zij* [gemeenten, (RKU)] *hun expertise over instrumentarium, allianties en business cases via opleidingen en kennisnetwerken verstevigen. Op veel plekken ontbreekt de mens- en slagkracht om adequaat te reageren op marktinitiatieven. Ook geldt dat gemeenten gebiedstransformaties kunnen faciliteren door slim met bezwarende normen om te gaan, lokale regeldruk te verminderen en het programma van eisen voor locaties reëel te houden*"[48]. Wij interpreteren dit zo dat de gemeentelijke organisatie mensen, middelen en regelgeving op zodanige wijze op orde heeft dat meervoudig kan worden gestuurd. In dit onderzoek hebben we met name gekeken naar de aspecten van beleid en regelgeving.

**Box 2.2** Een uitleg van het meervoudig sturingsmodel.

**Meervoudig sturen**

De notie van meervoudig sturen is door bestuurskundigen van de TU Delft[49] ontwikkeld als een manier van omgaan met complexe stedelijke gebiedstransformaties. Bij die transformaties spelen vaak zeer uiteenlopende belangen en ambities: het verhogen van de woningbouwproductie, verduurzaming en vergroening, menging, doorstroming, et cetera. Ambities laten zich niet realiseren door uitsluitend te sturen op (handhaving van) wet- en regelgeving, of op basis van financiële prikkels. Daar komt bij dat elke transformatie, elk project anders is en een andere aanpak vraagt. Meervoudig sturen vraagt om een op maat

[47] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p.13
[48] Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*, p. 2
[49] Vgl: Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*; Wouter Jan Verheul & Erwin Heurkens (2021). *Meervoudige waardecreatie van publieke en private projecten in stedelijke ontwikkeling*, in: Grondzaken en gebiedsontwikkeling april 2021, nummer 2.

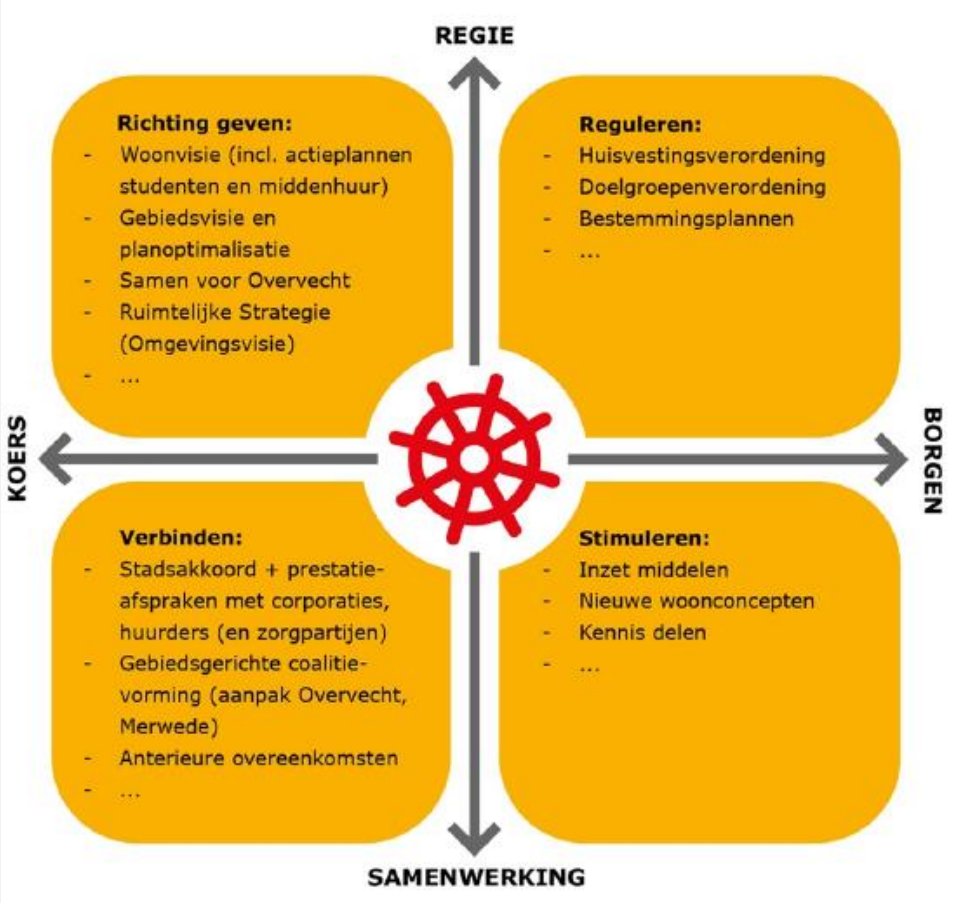
gesneden, specifieke aanpak voor elk project: een specifieke instrumentenmix ontstaat en wordt ingezet, maar dat deze wel is ingebed in kaderstellend, meer generiek beleid.

Meervoudig sturen betekent dat de gemeente meerdere rollen en instrumenten tegelijkertijd kan en moet gebruiken om ambities ten aanzien van de woningmarkt te realiseren. Vier typen rollen kunnen daarbij onderscheiden worden. Elk van de rollen brengt een specifiek (type) instrumentarium met zich:

- Richting geven op basis van visievorming;
- Reguleren op basis van wet- en regelgeving;
- Verbinden op basis van afspraken met andere (maatschappelijke en markt-) partijen;
- Stimuleren op basis van ondersteuning of voorbeeldgedrag.

Dat kan als volgt worden verbeeld:

**Figuur 2.3** Het principe van meervoudig sturen volgens de Woonvisie (2019)[50].




[50] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.

## 2.3 RIJKSOVERHEID WERKT AAN MIDDENHUURBELEID

Rijksbeleid is op veel terreinen randvoorwaardelijk voor wat gemeenten al dan niet kunnen doen, en kan grenzen (en mogelijkheden) aangeven voor de reikwijdte van gemeentelijk beleid. Beleid en regelgeving van de rijksoverheid richt zich met name op de (gereguleerde) sociale huursector en, in mindere mate, op de koopsector (via de hypotheekrenteaftrek). Beleid dat zich (ook) richt op het midden(huur)segment is beperkt. Vanaf 1 januari 2021 is het voor woningbouwcorporaties gemakkelijker gemaakt om middenhuurwoningen te bouwen. Vanaf die datum is de zogeheten markttoets opgeschort. Dit is een goedkeuringsprocedure door de Autoriteit Woningcorporaties die geldt voor bijvoorbeeld investeringen door woningcorporaties in middenhuurwoningen. De opkoopbescherming maakt het vanaf 1 januari 2022 voor gemeenten mogelijk om in bepaalde buurten de opkoop van woningen door beleggers en investeerders te verbieden.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in het Programma Betaalbaar Wonen (2022) – onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda - een aantal maatregelen aangekondigd die ertoe moeten bijdragen dat tot 2030 totaal 900.000 woningen gebouwd zullen worden. Daarvan moeten 50.000 middenhuurwoningen door corporaties gerealiseerd worden en 300.000 middenhuur- en betaalbare koopwoningen door marktpartijen. Dat leidt ertoe dat landelijk 39% van de totale woonvoorraad toebehoort aan het segment middenhuur en betaalbare koop[51]. Dat wil de minister onder meer doen door tot een (verdere) regulering van de middenhuursector te komen. Die regulering bestaat onder andere uit de introductie van huurprijsbescherming in het middensegment[52]. Op het moment dat dit rekenkamerrapport werd opgesteld waren deze voorstellen nog niet in vastgesteld beleid omgezet.

[51] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (2022). *Programma Betaalbaar wonen*.
[52] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), *Programma Betaalbaar wonen*, p.23-24


Leeuwesteyn

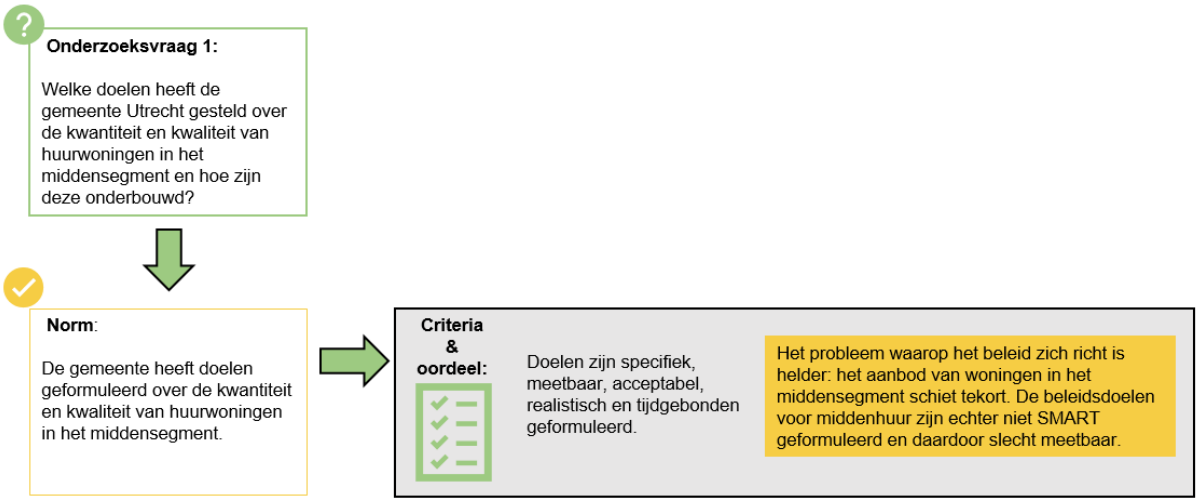
# 3 BEOORDELING BELEID IN OPZET

In het vorige hoofdstuk hebben we het beleid, de doelen en de instrumenten van de gemeente voor middenhuur beschreven. In dit hoofdstuk beoordelen we dit beleid zoals dat in opzet is geformuleerd. Daarmee beantwoorden we de eerste twee onderzoeksvragen:

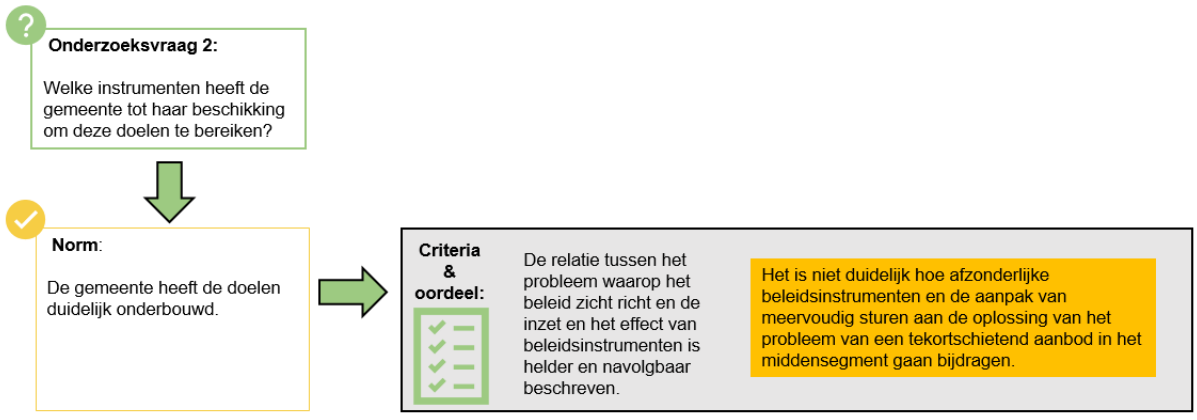
1) Welke doelen heeft de gemeente Utrecht gesteld over de kwantiteit en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment en hoe zijn deze onderbouwd?
2) Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om deze doelen te bereiken?

In paragraaf 3.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 3.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leidt in figuur 3.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende uitwerking en de beoordeling.

**Tabel 3.1** Normen en criteria ‘beleid middenhuur’.




**Onderzoeksvraag 2 - Norm 2**



## 3.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. Het probleem waarop het beleid zich richt is helder: het aanbod van woningen in het middensegment schiet tekort. De beleidsdoelen voor middenhuur zijn echter niet SMART geformuleerd en daardoor slecht meetbaar.

2. Het is niet duidelijk hoe afzonderlijke beleidsinstrumenten en de aanpak van meervoudig sturen aan de oplossing van het probleem van een tekortschietend aanbod in het middensegment gaan bijdragen.

## 3.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

### 3.2.1 BELEIDSDOELEN NIET SMART GEFORMULEERD

**Het probleem waarop het beleid zich richt is helder: het aanbod van woningen in het middensegment schiet tekort. De beleidsdoelen voor middenhuur zijn echter niet SMART geformuleerd en daardoor slecht meetbaar.**

In deze paragraaf beoordelen we de doelen die de gemeente heeft vastgesteld ten aanzien van het middenhuursegment. Het is van belang dat deze doelen SMART zijn geformuleerd.

We stellen vast dat het probleem waarop het beleid van de gemeente Utrecht zich richt in beleidsdocumenten helder is beschreven: er is een gebrek aan betaalbare woningen, onder andere in het middenhuursegment. De omvang van dit tekort in het middensegment is echter niet gespecificeerd. Ten aanzien van het doel uit 2018 is de omvang van het middenhuursegment door een gebrek aan kwantitatieve gegevens niet betrouwbaar vast te stellen (zie verder Hoofdstuk 4). Dat maakt het meten van de voortgang op de doelrealisatie lastig.

Wij constateren dat doelen voor middenhuur niet SMART zijn geformuleerd. Vooral de meetbaarheid schiet tekort. Niet meetbare doelen hebben als nadeel dat het lastig navolgbaar is of het college op de juiste weg is. Dat maakt het moeilijker om hierover verantwoording af te leggen aan gemeenteraad en inwoners.

Het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen’ (2018) stelt als doel dat in 2040 de woningvoorraad voor 25% uit het middensegment bestaat (zie figuur 3.2). In het coalitieakkoord ‘Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat’ (2022) is geen soortgelijk doel opgenomen.

De doelstelling daarin is om bij woningbouwprojecten een segmentering van onder andere 35% middensegment toe te passen. Ook is het doel om gerealiseerde woningen in het middensegment minimaal 25 jaar voor dit segment te behouden.

**Figuur 3.2** Verdeling woningvoorraad die in het coalitieakkoord (2018) wordt nagestreefd.




Beide doelen richten zich op het volledige middensegment. Dit segment bestaat uit middenhuur- en betaalbare koopwoningen. Er wordt onvoldoende specifiek gemaakt in welke mate deze subcategorieën bij moeten dragen aan de algehele doelstellingen. Het is daarmee onduidelijk wat de omvang van het middenhuursegment moet zijn in 2040[53] (doel 2018) of hoe groot het aandeel aan middenhuurwoningen moet zijn in nieuwbouwprojecten (doel 2022). Doordat specifieke doelstellingen voor middenhuur ontbreken, is de realisatie van deze doelen niet goed meetbaar.

Het doel uit 2018 lijkt tijdgebonden met een einddatum in 2040, maar het coalitieakkoord bevat geen tussendoelen of mijlpalen en bijbehorende data. Deze staan evenmin in beleidsdocumenten waarin het woonbeleid verder uiteen is gezet. Dat maakt het behalen van het einddoel in de tussentijd niet navolgbaar.

### 3.2.2 RELATIE TUSSEN DOELEN EN INSTRUMENTEN ONDUIDELIJK

**Het is niet duidelijk hoe afzonderlijke beleidsinstrumenten en de aanpak van meervoudig sturen aan de oplossing van het probleem van een tekortschietend aanbod in het middensegment gaan bijdragen.**

[53] Ook in beleidsdocumenten waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt wordt dit doel ten aanzien van de middenhuurambitie niet verder geconcretiseerd.

In deze paragraaf beoordelen we de vraag of de manier waarop de gemeente beleidsinstrumenten inzet navolgbaar aansluit op de oplossing van het gesignaleerde probleem. Als de inzet van de gemeente niet aansluit op het oplossen van het probleem waarop het beleid zich richt dan kan dat leiden tot ondoeltreffendheid en ondoelmatigheid.

Onduidelijk is welke instrumenten worden ingezet om de productie van middenhuurwoningen te (blijven) stimuleren. Het rapport van Stec Groep (2017) is weliswaar als bijlage aan het Actieplan Middenhuur toegevoegd, maar de gemeente specificeert niet welke instrumenten daaruit in de toekomst wel of niet zullen worden toegepast. Er wordt ook geen update gegeven over de zes stimuleringsmaatregelen uit het Actieplan Middeldure Huur uit 2014 en of deze nog steeds van kracht zijn/blijven. Het Actieplan Middenhuur bevat daarmee sinds 2017 geen maatregelen meer om productie van middenhuurwoningen te stimuleren. Het is daarmee niet geheel duidelijk hoe het toepassen van het Actieplan Middenhuur het tekort aan middenhuurwoningen in de gemeente Utrecht tegen moet gaan[54].

Meervoudig sturen moet een structuur bieden waarbinnen doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid (en daarmee ook de doelstellingen voor het midden(huur)segment) kunnen worden gerealiseerd. Zoals we beschreven in paragraaf 2.2 kan meervoudig worden gestuurd aan de hand van vier rollen met ieder een eigen instrumentarium: richting geven, reguleren, verbinden en stimuleren[55]. In welke mate de verschillende rollen kunnen worden toegepast wordt niet expliciet gemaakt. En dus is ook niet helder welke instrumenten wanneer al dan niet kunnen worden ingezet. Hoe meervoudig sturen concreet bij zal dragen aan doelrealisatie in onder andere het middenhuursegment is daarmee onduidelijk.

[54] Zoals we in Hoofdstuk 2 beschreven zet de gemeente Utrecht zich sinds 2014 aan de hand van het Actieplan Middeldure Huur in om het aanbod in het middenhuursegment te vergroten. Daarin stonden zes concrete acties beschreven om de productie van middenhuurwoningen in Utrecht te stimuleren. Met de actualisatie van het Actieplan Middeldure Huur naar het Actieplan Middenhuur in 2017 is de focus van een inzet op productie verschoven naar het borgen van een juiste prijskwaliteitverhouding van middenhuurwoningen: "*Naast de inzet op productie* [ligt] *het accent in deze actualisatie op* [het borgen van] *een redelijke prijskwaliteitverhouding van middenhuurwoningen*".

[55] Gemeente Utrecht (2018). *Coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen*. En Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.


BEVEILIGD DO
VERBODEN TOEGANG VOOR ONBEVOEGDEN
088 018 38 00 | vpsbeveiligi

‘De Mix’

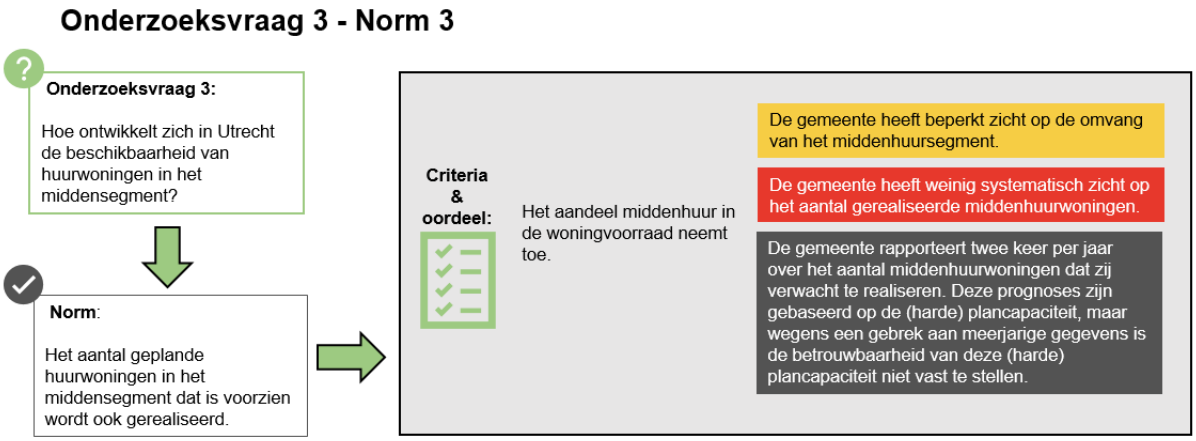
# 4 VOORRAAD EN ONTWIKKELING MIDDENHUUR

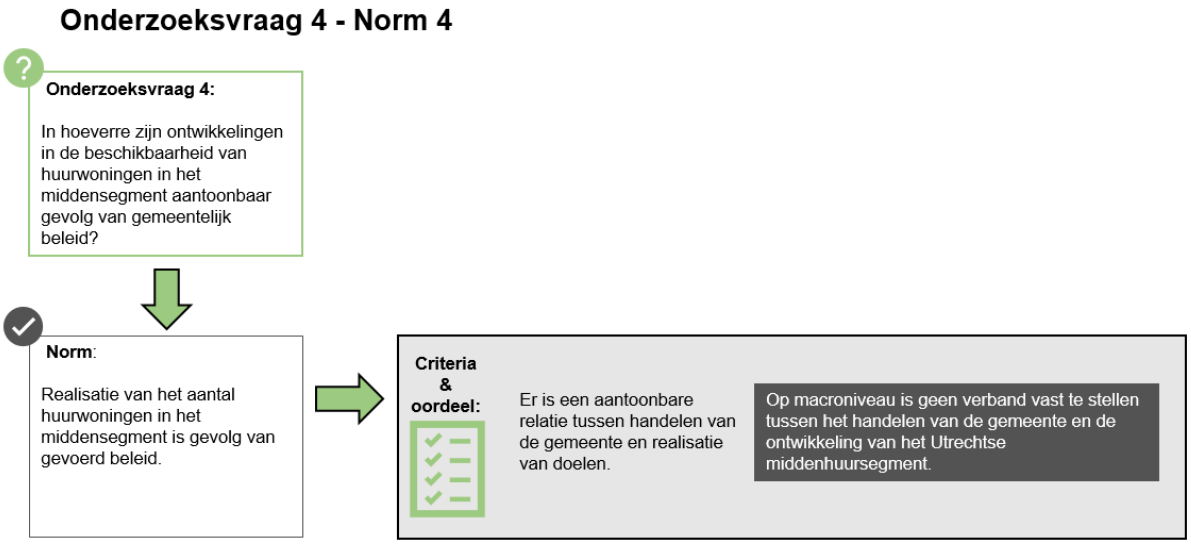
In dit hoofdstuk gaan we in op het inzicht dat bij de gemeente Utrecht bestaat in de voorraad van en ontwikkeling in het totale aantal middenhuurwoningen. Daarnaast bespreken we in hoeverre de ontwikkeling in de beschikbaarheid van middenhuurwoningen het gevolg is van het gevoerde beleid. Daarmee beantwoorden we de derde en vierde onderzoeksvraag:

3. Hoe ontwikkelt zich in Utrecht de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?
4. In hoeverre zijn ontwikkelingen in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment aantoonbaar gevolg van gemeentelijk beleid?

In paragraaf 4.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 4.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leiden in figuur 4.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende criteria en beoordeling.

**Figuur 4.1** *Normen en criteria 'ontwikkeling middenhuur'.*






## 4.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. De gemeente heeft beperkt zicht op de omvang van het middenhuursegment.

2. De gemeente heeft weinig systematisch zicht op het aantal gerealiseerde middenhuurwoningen.

3. De gemeente rapporteert twee keer per jaar over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht te realiseren. Deze prognoses zijn gebaseerd op de (harde) plancapaciteit, maar wegens een gebrek aan meerjarige gegevens is de betrouwbaarheid van deze (harde) plancapaciteit niet vast te stellen.

4. Op macroniveau is geen verband vast te stellen tussen het handelen van de gemeente en de ontwikkeling van het Utrechtse middenhuursegment.

## 4.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

### 4.2.1 BEPERKT ZICHT OP OMVANG MIDDENHUURSEGMENT

**De gemeente heeft beperkt zicht op de omvang van het middenhuursegment.**

In het coalitieakkoord Ruimte voor Iedereen (2018) is een aantal kwantitatieve ambities opgenomen ten aanzien van het middensegment, waar middenhuur onderdeel van uitmaakt. Dat maakt het van belang dat de gemeente de omvang van dit segment monitort. In 2018 was dit nog niet mogelijk. Er waren geen betrouwbare gegevens beschikbaar op basis waarvan de voorraad en de ontwikkeling van onder meer het middensegment koop en huur

over de voorgaande jaren in beeld kon worden gebracht[56]. Binnen de gemeente Utrecht ontbrak daardoor inzicht in de ontwikkeling van woonsegmenten en de effecten van beleid daarop.

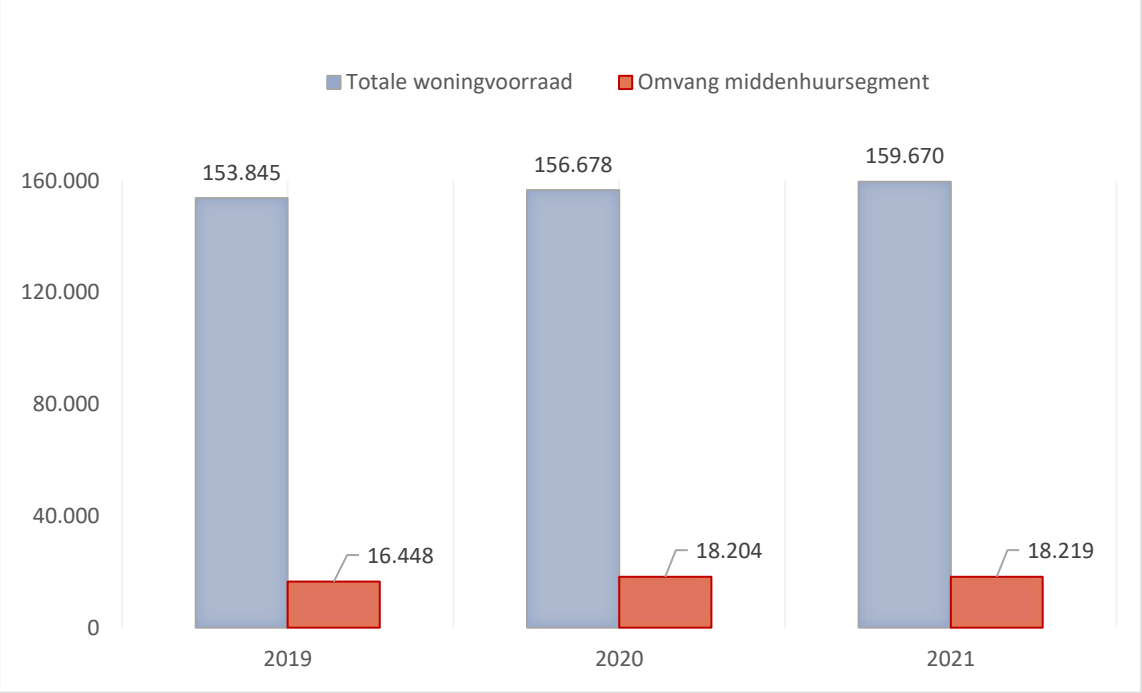
Sinds 2018 is de gemeente Utrecht bezig om een beter en meer volledig (kwantitatief) beeld te krijgen van de Utrechtse woningvoorraad, segmenten daarbinnen en verschuivingen daarin. Daarvoor is een woningdashboard ontwikkeld waarmee inzicht wordt gegeven in onder meer de verdeling in de Utrechtse woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten. De data daarvoor waren en zijn niet voor ieder woonsegment voorhanden. Van koopwoningen kunnen gegevens gemakkelijk worden verkregen en met woningcorporaties zijn leveringsafspraken[57] gemaakt. Voor woningen die worden verhuurd door private actoren – die het grootste deel van de geliberaliseerde huurmarkt uitmaken – worden geen huurprijzen vastgelegd. Dit is praktisch onmogelijk. Het gaat namelijk om private huurovereenkomsten die nergens gedeponeerd of geregistreerd hoeven te worden. Inzicht krijgen in de omvang van de geliberaliseerde huurmarkt en verdeling daarbinnen (middenhuur, vrijesectorhuur) is daardoor lastig[58]. Dat maakt ook het vergelijken van de omvang van het middenhuursegment tussen Utrecht en dat van andere (grote) Nederlandse steden onmogelijk.

Om toch enig zicht te krijgen op de omvang van de bestaande voorraad wordt de omvang van het midden- en vrijesectorhuursegment geschat aan de hand van een model. Dit gebeurt op basis van de WoON-enquête die eens per drie jaar in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt uitgevoerd. Ongeveer tweeduizend Utrechters verstrekken daarvoor informatie over hun huurwoning, waaronder de huurprijs. Deze informatie wordt jaarlijks gekoppeld aan de actuele waarden van zeven variabelen (onder meer de WOZ-waarde van de woning) om een schatting te maken van de huurprijzen van alle Utrechtse woningen in de geliberaliseerde huurmarkt[59]. Omdat het model is gebaseerd op de laatste WoON-enquête uit 2018 is de betrouwbaarheid van het model – en daarmee ook de schattingen van de omvang van het vrijesector huursegment – niet met zekerheid vast te stellen[60]. Dat maakt de betrouwbaarheid van het zicht op de ontwikkelingen in het middenhuursegment beperkt[61].

[56] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[57] Corporaties leveren jaarlijks gegevens aan de gemeente over hun voorraad en verdeling van woningen over het sociale en geliberaliseerde huursegment (en de huurprijzen daarbij).
[58] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[59] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*. En voor verdere uitleg zie het Dashboard Wonen (Gemeente Utrecht), via Dashboard2020 - Wonen - Utrecht (incijfers.nl).
[60] Wanneer de huurprijzen in werkelijkheid harder zijn gestegen dan de WOZ-waarden (dat is op basis van de laatste WoON enquête onduidelijk), dan leidt dit tot een onderschatting van de huurprijzen in het model en valt de omvang van het middenhuursegment hoger uit dan dat het daadwerkelijk is.
[61] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

Met die kanttekening laat figuur 4.2 op basis van data uit het Utrechtse model de ontwikkeling van de totale Utrechtse woningvoorraad zien, met het aandeel middenhuur daarbinnen. Het middenhuursegment is van 2019 tot 2021 met ongeveer 1.800 woningen gegroeid, maar blijft in relatie tot de totale woningvoorraad (die ook is toegenomen) stabiel (11%). Van 2020 tot 2021 is nagenoeg geen stijging in absolute aantallen middenhuur waarneembaar. Dat duidt erop dat in die periode bijna evenveel woningen uit het middenhuursegment zijn verdwenen als toegevoegd (aan de hand van productie en/of liberalisatie). Op basis van het eerder genoemde model van de gemeente Utrecht schuift een middenhuurwoning uit het segment wanneer de geschatte huurprijs de geïndexeerde bovengrens[62] van het segment ontstijgt.

**Figuur 4.2** De ontwikkeling in de woningvoorraad en het aandeel middenhuur daarbinnen[63].




### 4.2.2 WEINIG SYSTEMATISCH ZICHT OP DE MIDDENHUURPRODUCTIE

**De gemeente heeft weinig systematisch zicht op het totaal aantal gerealiseerde middenhuurwoningen.**

Om te kunnen sturen op het behalen van de vastgestelde doelstelling is het van belang dat systematisch wordt bijgehouden hoeveel middenhuurwoningen er zijn gerealiseerd. De gemeente poogt daar sinds het coalitieakkoord uit 2018 meer grip op te krijgen. Over opgeleverde projecten met daarin middenhuur wordt beperkt gerapporteerd. Zo wordt (sinds

[62] Voor de gemeente Utrecht is dat €1.027,26 in 2022.
[63] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van het Dashboard Wonen (Gemeente Utrecht), via Dashboard2020 - Wonen - Utrecht (incijfers.nl)

2021) alleen over de voortgang van woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen gerapporteerd in het jaarlijkse Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Daarin wordt het aantal te realiseren en gerealiseerde woningen per project benoemd, maar daarbij wordt niet aangegeven tot welke segmenten deze woningen behoren.

Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat de middenhuurproductie wordt gemonitord aan de hand van de 'start bouw' (het aantal in aanbouw te nemen woningen). Hierover wordt gerapporteerd in de jaarstukken. In de jaarstukken over 2018 en 2019 wordt concreet over het middenhuursegment gerapporteerd. Vanaf de jaarstukken over 2020 wordt alleen over start bouw van het totale middensegment (zowel betaalbare koop als middenhuur) gerapporteerd. Daardoor is er geen (systematisch) zicht op het aantal in aanbouw genomen middenhuurwoningen. Ook wordt hiermee voor de gemeenteraad niet voldoende inzichtelijk gemaakt hoeveel middenhuurwoningen er vanaf 2020 in aanbouw zijn genomen. Daarnaast is 'start bouw' in een gegeven jaar niet per definitie gelijk aan de daadwerkelijke productie in dat jaar. De uitvoerende fase van een woningbouwproject kan immers een jaartermijn overstijgen, vertraging oplopen of in uiterste gevallen compleet stil komen te liggen.

De gemeenteraad vraagt dan ook regelmatig[64] om een inzichtelijk, kwantitatief overzicht van de daadwerkelijke middenhuurproductie. Uit een raadsbrief van januari 2022 blijkt dat de ambtelijke organisatie dat overzicht niet heeft: '*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*'[65]. De gemeente Utrecht kan geen goed zicht bieden in de jaarlijkse middenhuurproductie.

Op verzoek van de rekenkamer heeft de ambtelijke organisatie alsnog uit meerdere bestanden een overzicht samengesteld met de tussen 2018 en 2020 opgeleverde bouwprojecten waarin middenhuurwoningen zijn gerealiseerd.

Op basis van dat overzicht hebben we de productie van middenhuurwoningen tussen 2018 en 2020 kunnen reconstrueren. Deze productie hebben we afgezet tegen de totale jaarlijkse woningproductie (zie figuur 4.3). Op basis van deze figuur concluderen we dat de totale woningbouwproductie tussen 2018 en 2020 vrij constant is gebleven, maar dat het aandeel gerealiseerde middenhuur in absolute en relatieve zin afneemt (van 40% in 2018 naar 14% in 2020). Voor wat betreft het aantal opgeleverde middenhuurwoningen dient hierbij een kanttekening te worden geplaatst. Het Actieplan Middenhuur stelt – sinds de actualisatie in 2017 – namelijk een aantal voorwaarden waaraan een middenhuurwoning in de gemeente

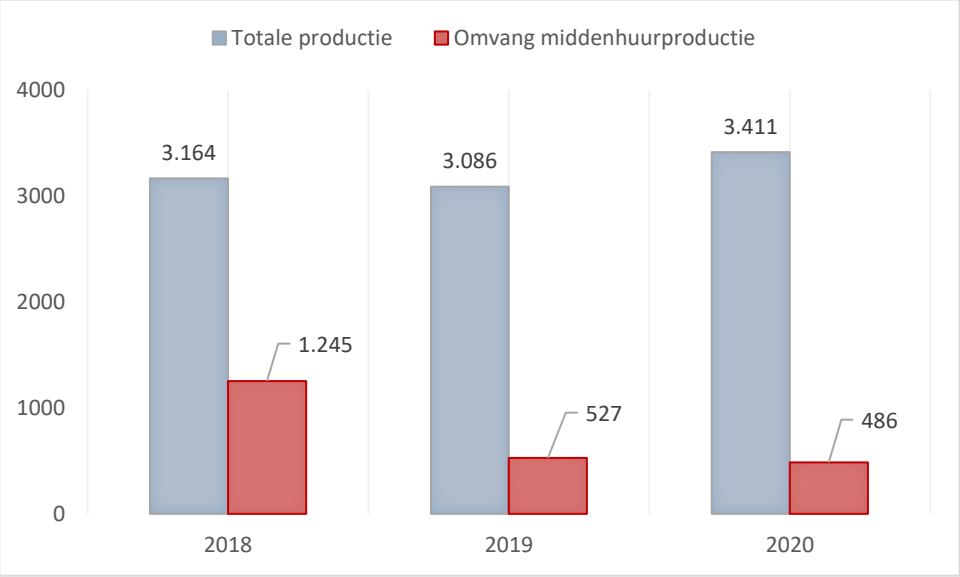
[64] O.a. tijdens de commissievergadering Energietransitie, Duurzaamheid en Wonen van 9 december 2021: Agenda Utrecht - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen donderdag 9 december 2021 10:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

[65] Gemeente Utrecht (2022). Raadsbrief *Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021*, p. 2, via Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht

Utrecht moet voldoen (zie paragrafen 2.1.1 en 2.1.6). Op woningbouwprojecten met daarin middenhuurwoningen die vóór de actualisatie waren opgestart en/of in onderhandeling waren, zijn de voorwaarden echter niet van toepassing. Doordat gebiedsontwikkelingen gemiddeld acht jaar duren[66] voldoen nagenoeg alle middenhuurwoningen die tussen 2018 en 2020 zijn opgeleverd niet of niet volledig aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Op één opgeleverd project uit 2020 zijn de voorwaarden wél van toepassing. Dat maakt dat 23 van de in totaal 2.258 gerealiseerde middenhuurwoningen tussen 2018 en 2020 daadwerkelijk middenhuurwoningen zijn volgens de Utrechtse definitie.

De geproduceerde middenhuurwoningen in figuur 4.3 kunnen dus (nagenoeg allemaal) niet aangemerkt worden als middenhuurwoning volgens de Utrechtse definitie[67]. Alleen op basis van de aanvangshuurprijs behoren zij tot het middenprijssegment. Gelet op de prijsontwikkeling in de huurmarkt is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van deze woningen nu niet meer binnen het middenhuursegment valt. Omdat de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de actuele huurprijzen van deze gerealiseerde middenhuurwoningen is niet met zekerheid vast te stellen hoeveel van deze woningen op basis van de huurprijs nu nog tot het middensegment behoren.

**Figuur 4.3** De ontwikkeling van de middenhuurproductie ten opzichte van de totale productie in de gemeente Utrecht (opgeleverd in 2018-2020) [68].




[66] Gemeente Utrecht (2022). Reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.
[67] Een middenhuurwoning in Utrecht moet aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur voldoen om als middenhuurwoning aan te kunnen worden gemerkt.
[68] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van interne cijfers van de gemeente Utrecht en cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, zie StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (cbs.nl).

### 4.2.3 OVER VERWACHTE START BOUW WORDT TWEE KEER PER JAAR GERAPPORTEERD, BETROUWBAARHEID PROGNOSES NIET VAST TE STELLEN

**De gemeente rapporteert twee keer per jaar over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwacht te realiseren. Deze prognoses zijn gebaseerd op de (harde) plancapaciteit, maar wegens een gebrek aan meerjarige gegevens is de betrouwbaarheid van deze (harde) plancapaciteit niet vast te stellen.**

Om te kunnen sturen op het realiseren van 25% middensegment in 2040 is het niet alleen van belang dat systematisch wordt bijgehouden hoeveel middenhuurwoningen er zijn gerealiseerd, maar ook hoeveel er nog gerealiseerd gaan worden. Daarover wordt twee keer per jaar gerapporteerd. Het gaat dan om prognoses 'start bouw' (alle in aanbouw te nemen woningen) op de korte (de komende drie jaar) en lange (tot 2040) termijn. Hier is voor gekozen omdat "*we als gemeente steviger kunnen sturen tot het moment van start bouw (en niet gedurende de feitelijke bouwfase*"[69]. Deze prognoses zijn onderverdeeld naar verschillende woonsegmenten, waaronder middenhuur. In mei van ieder jaar wordt in het MPR gerapporteerd over de eerste prognoses. In september worden deze prognoses in de zogenoemde Peilstok (geïntegreerd in de Tweede Bestuursrapportage) bijgesteld.

Om tot de prognoses te komen werkt men binnen de gemeente Utrecht met een plancapaciteit. Deze valt uiteen in een 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Daarbij is vooral de harde plancapaciteit (en de betrouwbaarheid daarvan) van belang. Van harde plancapaciteit is binnen de gemeente Utrecht sprake wanneer projecten aan één van de volgende vijf criteria voldoen[70]:

- Er is een intentiedocument/startdocument bestuurlijk vastgesteld door het college;
- Er is een omgevingsvisie[71] vastgesteld;
- Het project maakt onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitaties;
- Het project maakt onderdeel uit van de vastgestelde prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties;
- Het project valt direct onder Vergunningen, Toezicht en Handhaving met een bouwsom van meer dan € 1 miljoen.

Daarmee hanteert de gemeente Utrecht een ruimere definitie van harde plancapaciteit dan de rijksoverheid. Het Rijk definieert plancapaciteit als hard wanneer projecten "*zonder wijzigingsbevoegdheid door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn*

[69] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19.
[70] Gemeente Utrecht (2022). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2022*, p. 14.
[71] In de omgevingsvisie staat al het gemeentelijk beleid over de leefomgeving. Het gaat daarbij om de wijken en buurten, maar ook winkelcentra en parken. In de omgevingsvisie staat wat de gemeente wil verbeteren, maar ook dat wat behouden of beschermd dient te worden. Voor meer informatie zie Omgevingsvisie | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.

*geworden*"[72]. De ambtelijke organisatie geeft aan dat bewust voor deze ruimere definitie is gekozen om de gemeenteraad in staat te stellen (beter) te sturen op de doelen uit het coalitieakkoord: "*Doordat de raad twee keer per jaar (MPR en Peilstok) zicht heeft op de omvang van de plancapaciteit, is de raad in staat om bij SPvE's en bestemmingsplannen bij te sturen als zij dat noodzakelijk acht*."[73] Wanneer alleen plannen opgenomen zouden worden waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld kan op projectniveau niet meer worden bijgestuurd door de gemeenteraad.

Wij zien aan de hand van ons casusonderzoek echter ook dat de ruimere Utrechtse definitie de betrouwbaarheid van de voorspellende waarde van de harde plancapaciteit negatief kan beïnvloeden. Zo wordt bijvoorbeeld bij de sloop-nieuwbouwontwikkeling op het Thomas à Kempisplantsoen in het startdocument de volgende onderzoeksvraag over middenhuur gedefinieerd: "*Welke mogelijkheden biedt deze locatie om ook een bijdrage te leveren aan de stadsbrede ambitie om meer middenhuurwoningen te realiseren?*"[74]. De woningvoorraad op het plantsoen moet daarbij voor 25% uit het middensegment bestaan[75]. Omdat het startdocument in 2019 bestuurlijk is vastgesteld, behoort de 25% middenhuurambitie tot de harde plancapaciteit binnen de gemeente Utrecht. Uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat vervolgens in februari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld lezen we dat "*het percentage middenhuurwoningen minimaal 16% en maximaal 25% bedraagt*"[76]. Het percentage middenhuur valt in de harde plancapaciteit daardoor lager uit dan dat bij het bestuurlijk vaststellen van het startdocument twee jaar daarvoor was voorzien. Dit soort wijzigingen in de harde plancapaciteit bemoeilijkt het sturen op het bereiken van de doelen uit de coalitieakkoorden uit 2018 en 2022.

Het is daarom van belang om de betrouwbaarheid van de (harde) plancapaciteit vast te stellen. De gemeente Utrecht hanteert een systematiek (zie daarvoor bijlage 3) om de betrouwbaarheid van de voorspellingen op de korte termijn (de komende drie jaar) te waarborgen. Deze systematiek moet leiden tot "*(…) reëlere prognoses start bouw voor de korte termijn*"[77]. Om de betrouwbaarheid van de voorspellingen voor de lange termijn (tot 2040) te waarborgen lijkt zo'n systematiek niet te worden toegepast.

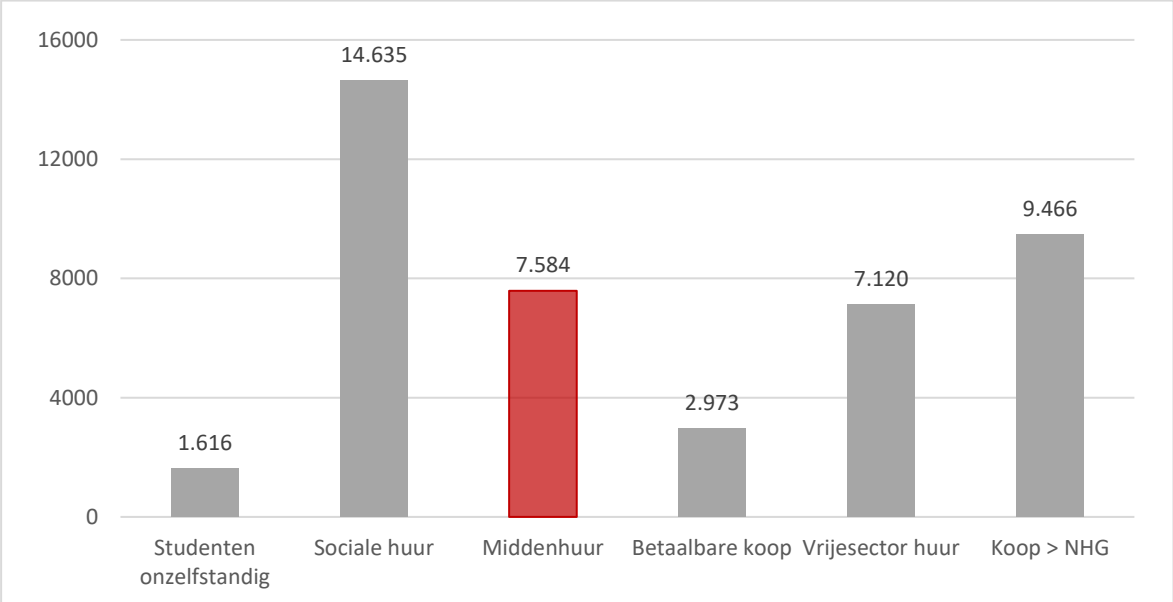
De betrouwbaarheid van de (harde) plancapaciteit kunnen we niet vaststellen. Dat kan alleen door per jaar de middenhuurproductie af te zetten tegen de verwachte middenhuurproductie voor dat jaar uit de planvoorraad van een paar jaar daarvoor. Om de betrouwbaarheid van

[72] ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. *Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021*, p. 11.
[73] Gemeente Utrecht (2022). Reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.
[74] Mitros en Portaal (2019). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen*, p. 11.
[75] In lijn met de ambitie uit het Coalitieakkoord *Ruimte voor Iedereen* (2018), en dit blijkt ook uit het *Thomas à Kempisplantsoen ambitie- en uitgangspuntendocument* van de gemeente Utrecht, Mitros en Portaal (2020) waarin de ambitie van 25% middenhuur wordt benoemd.
[76] Gemeente Utrecht (2022). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen*, p. 18.
[77] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19.

die analyse te vergroten zouden we dat voor een aantal achtereenvolgende jaren moeten doen. Binnen de gemeente Utrecht zijn de daarvoor benodigde gegevens niet voorhanden.

Met die kanttekening laat figuur 4.4 de totale harde plancapaciteit en segmentverdeling daarbinnen zien voor de lange termijn (van 2022-2040). Deze gegevens dateren uit 2022. Het aandeel middenhuur bedraagt 17%. Het totale middensegment (middenhuur, betaalbare koop) bedraagt 24%. Dat percentage ligt 11% onder de doelstelling uit het coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' (2022) om bij woningbouwprojecten een segmentering van onder andere 35% middensegment toe te passen.

**Figuur 4.4** De segmentverdeling in de harde plancapaciteit 2022-2040 in absolute aantallen[78].




### 4.2.4 OP MACRONIVEAU GEEN VERBAND WAARNEEMBAAR TUSSEN HANDELEN GEMEENTE EN ONTWIKKELING MIDDENHUURSEGMENT

**Op macroniveau is geen verband vast te stellen tussen het handelen van de gemeente en de ontwikkeling van het Utrechtse middenhuursegment.**

Om het middensegment in 2040 uit 25% van de woningvoorraad te laten bestaan is het van belang dat de inspanning die de gemeente levert leidt tot een groei van dat segment. We zien dat de gemeente afspraken over middenhuur vastlegt in startdocumenten, Stedenbouwkundig Programma's van Eisen (SPvE's) en anterieure overeenkomsten. Daarmee weet de gemeente marktpartijen en woningcorporaties aan zich te binden. Gelet op de hiervoor besproken ontwikkeling in het (geschatte) middenhuursegment (zie 4.2.1) zien we de omvang van het middenhuursegment (op macroniveau) echter te weinig toenemen. In

[78] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van de ambtelijke reactie op het ambtelijk hoor en wederhoor.

hoeverre dat het gevolg is van het gemeentelijk handelen is niet vast te stellen. De ambtelijke organisatie geeft aan dat een gebiedsontwikkeling gemiddeld acht jaar duurt. De doorwerking van het middenhuurbeleid zou daarmee ook pas na acht jaar zichtbaar moeten zijn in de ontwikkeling van het middenhuursegment. Omdat de gemeente Utrecht sinds 2014 aan de hand van het Actieplan Middeldure Huur actief middenhuurbeleid voert zou dat in 2022 moeten zijn. Omdat dit rekenkameronderzoek in 2022 is uitgevoerd maakt dat de zichtbaarheid van het gemeentelijk handelen in de ontwikkeling van het middenhuursegment (nog) beperkt. De gemeente Utrecht stuurt echter op geplande start bouw. In de prognoses voor de komende jaren zouden effecten van het middenhuurbeleid zichtbaar moeten zijn. Zoals vermeld in paragraaf 4.2.3 is dat niet het geval.




Wonderwoods

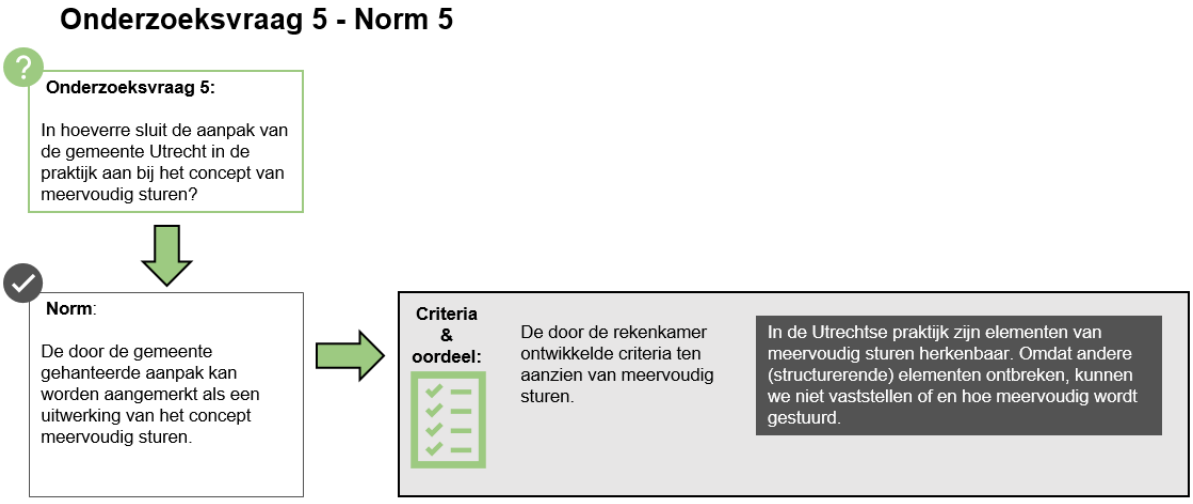
# 5 WERKING MIDDENHUURBELEID

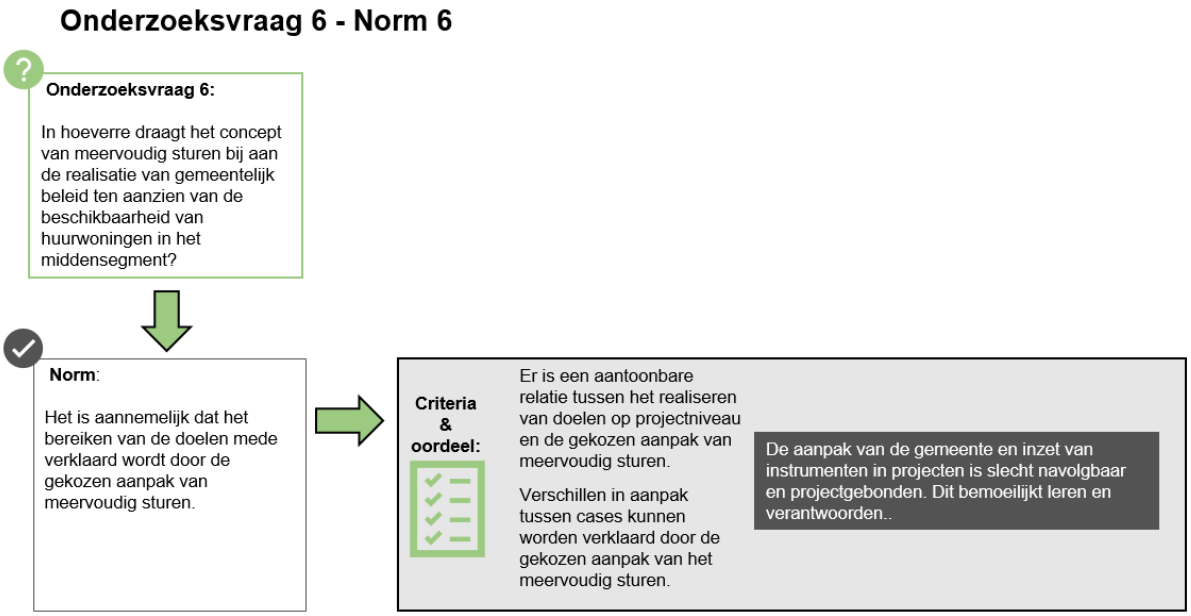
In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag in hoeverre de aanpak van de gemeente Utrecht, zoals we die terugzien in de onderzochte cases, aansluit bij het concept van meervoudig sturen en bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities voor middenhuur. Daarmee beantwoorden we de vijfde en zesde onderzoeksvraag:

5. In hoeverre sluit de aanpak van de gemeente Utrecht in de praktijk aan bij het concept van meervoudig sturen;
6. In hoeverre draagt het concept van meervoudig sturen bij aan de realisatie van gemeentelijk beleid ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?

In paragraaf 5.1 geven we de belangrijkste bevindingen weer. Deze bevindingen lichten we toe in paragraaf 5.2. De bevindingen, afgezet tegen de bijbehorende normen, leidt in figuur 5.1 tot onze beoordeling. In deze figuur leggen we ook direct de relatie tussen de onderzoeksvraag, de norm(en) en bijbehorende criteria en de beoordeling.

**Figuur 5.1** Normen en criteria ‘resultaten en meervoudig sturen’.






## 5.1 BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

1. In de Utrechtse praktijk zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kunnen we niet vaststellen of en hoe meervoudig wordt gestuurd.

2. De aanpak van de gemeente en inzet van instrumenten in projecten is slecht navolgbaar en projectgebonden. Dit bemoeilijkt leren en verantwoorden.

## 5.2 TOELICHTING OP DE BEVINDINGEN

### 5.2.1 ELEMENTEN VAN MEERVOUDIG STUREN ZIJN IN DE PRAKTIJK HERKENBAAR, MAAR ONDUIDELIJK IS OF OOK MEERVOUDIG WORDT GESTUURD

**In de Utrechtse praktijk zijn elementen van meervoudig sturen herkenbaar. Omdat andere (structurerende) elementen ontbreken, kunnen we niet vaststellen of en hoe meervoudig wordt gestuurd.**

In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ uit 2018 werd aangekondigd dat de gemeente Utrecht haar regierol in het ruimtelijk domein zou invullen via meervoudig sturen (zie hiervoor paragraaf 2.2). Deze aanpak sloot aan bij de voorgestelde aanpak zoals die in 2017 in het Actieplan Middenhuur was omschreven als “*een combinatie van ambitie, stimuleringsmaatregelen en constructief overleg*”[79]. Meervoudig sturen zou ook moeten

[79] Gemeente Utrecht (2017), *Actieplan Middenhuur*, p. 72.

bijdragen aan een meer gestructureerde en meer gerichte manier van werken in vaak complexe woningbouwprojecten[80]. Om dit mogelijk te maken zou de organisatie hierop aangepast worden en zouden extra middelen ter beschikking worden gesteld[81].

Meervoudig sturen zoals de gemeente Utrecht dat hanteert, is gebaseerd op een notie die door bestuurskundigen van de TU Delft is ontwikkeld. Zoals we in paragraaf 2.2 uiteen hebben gezet moet een gemeente een aantal zaken op orde hebben om meervoudig te kunnen sturen. Het gaat dan om (kennis over) beschikbaar instrumentarium, samenwerking met marktpartijen, organisatorische capaciteit, et cetera. Dat wordt ook wel 'de basis op orde' genoemd.

Vervolgens komt binnen concrete projecten meervoudig sturen tot stand. Op basis van de literatuur over de notie hebben we een aantal criteria ontwikkeld waaraan meervoudig sturen in de praktijk zou moeten voldoen:

1. Er is een nulmeting uitgevoerd: elk project kent zijn eigen specifieke kenmerken en uitdagingen. Om de gemeentelijke inzet te kunnen bepalen is het van belang dat één en ander goed in kaart is gebracht;
2. Mede op basis van die nulmeting vindt vooraf een expliciete afweging plaats over de inzet van instrumenten binnen een project;
3. Omdat het bij woningbouw of gebiedsontwikkelingen vaak gaat om ingewikkelde projecten, waar veel belanghebbenden bij zijn betrokken, verwacht je bij de inzet van instrumenten een spreiding over de vier kwadranten van het meervoudig sturen;
4. Ook daardoor kent elk project zijn eigen, beredeneerde instrumentenmix;
5. De inzet van instrumenten wordt periodiek gemonitord. Daar waar nodig vindt op basis daarvan aanpassing of bijsturing plaats.

Hieronder geven we onze bevindingen weer over de wijze waarop deze aanpak in de praktijk werkt en uitwerkt.

Ten aanzien van 'de basis op orde' hebben we in Hoofdstuk 2 vastgesteld dat de gemeente Utrecht in verschillende beleidsdocumenten ambities ten aanzien van de ontwikkeling van het midden(huur)segment heeft geformuleerd. We concludeerden over de beleidsambities ten aanzien van het middensegment en middenhuur echter dat deze niet concreet en navolgbaar zijn geformuleerd, en dat ze op wijkniveau niet gericht zijn uitgewerkt. Zo kennen niet alle wijken omgevingsvisies, en niet in alle omgevingsvisies zijn ambities navolgbaar uitgewerkt en/of worden tussen ambities duidelijke keuzes gemaakt. Daarnaast hebben we niet kunnen vaststellen of en hoe de gemeentelijke organisatie is aangepast aan de aanpak van meervoudig sturen, en of hieraan daadwerkelijk financiële middelen zijn besteed[82].

[80] Zie bijvoorbeeld Woonvisie 2019, p. 15: '*Om zo veel mogelijk passend aanbod te creëren zetten we onze instrumenten gericht in, ook om ruil te faciliteren. Dat kan per situatie verschillen*'.
[81] Gemeente Utrecht (2018), *Coalitieakkoord Ruimte voor iedereen*, p. 25.
[82] Zoals in het Coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen' was aangekondigd. Zie hiervoor, paragraaf 2.2.

Betrokken projectmanagers, gebiedscoördinatoren en een geïnterviewde programmadirecteur zijn niet bekend met de notie of de toepassing ervan.

Het gebrek aan concrete uitwerking van gemeentebrede ambities heeft in projecten tenminste twee samenhangende effecten: 1) gemeentebrede ambities worden 1:1 van toepassing verklaard op projecten; en 2) projecten krijgen te maken met een stapeling van (uiteenlopende) ambities, die nooit allemaal gerealiseerd kunnen worden. Naast middenhuur kent de gemeente ook een ambitie om het aanbod aan sociale huur tenminste op peil te houden (35% van de totale woonvoorraad). Daarnaast kent de gemeente ambities ten aanzien van verduurzaming, vergroening, publieke ruimte, parkeren, circulair bouwen, verdichten, menging, et cetera. Een betrokkene bij één van de casussen stelt daarover dat "*als je alle ambities van de gemeente zou willen realiseren, nooit een project zal worden gerealiseerd*"[83]. De uitdaging is dan, in de woorden van een betrokken projectmanager, om via een proces van onderhandeling tot een haalbaar project te komen[84]. Op dit laatste komen we in paragraaf 5.2.2 terug.

Om vast te stellen of ook binnen woningbouwprojecten met daarin middenhuur meervoudig wordt gestuurd hebben we de eerdergenoemde criteria getoetst aan de door ons onderzochte casussen. Wij constateren dat niet aan alle criteria wordt voldaan. Zo zien we wel dat binnen de projecten de gemeente Utrecht veel en veel verschillende instrumenten inzet om ambities te realiseren. Deze ingezette instrumenten kunnen ook geplot worden in het kwadrant van meervoudig sturen (criterium 3). Naast de instrumenten die in figuur 2.4 (paragraaf 2.2) worden genoemd zijn dat onder meer:

- Actieplan Middenhuur;
- (Afzien van de) meerwaardeafdracht;
- Gereduceerd grondprijstarief;
- Participatietrajecten met inwoners en omwonenden;
- Overleg om relaties warm te houden.

Het Actieplan Middenhuur is een belangrijk instrument in het gemeentelijk beleid. Over dat Actieplan wordt door alle betrokkenen (binnen en buiten de gemeente) positief geoordeeld. Het Actieplan wordt opgevat als een voorwaardenscheppend, regulerend instrument. "*Het Actieplan geeft duidelijkheid en vergemakkelijkt zo onderhandeling en afstemming over de inpassing van middenhuur in projecten*".

Een ander criterium waaraan tot op zekere hoogte wordt voldaan is het uitvoeren van een nulmeting. Aan de start van een project wordt een intentiedocument opgesteld. Hierin staan alle onderzoeksvragen gedefinieerd over hoe de initiatiefnemer(s) denk(t)(en) alle gemeentelijke stedenbouwkundige ambities in het project te kunnen realiseren. Dit document

[83] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview extern betrokkene*.
[84] Rekenkamer Utrecht (2022). *Rondetafelgesprek betrokkenen gemeente Utrecht*.

kan worden opgevat als een nulmeting (criterium 1) bij de start van een project: wat treffen we hier aan en wat zijn de uitdagingen van het gebied? Uiteindelijk resulteren keuzes die met name in het SPvE en in anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.

Wat we niet hebben gezien in de casestudy's, zijn andere (structurerende) criteria van het meervoudig sturen zoals het maken van een expliciete afweging over de inzet van instrumenten (criterium 2), resulterend in een projectgebonden beredeneerde instrumentenmix (criterium 4) waarop periodiek wordt gemonitord (criterium 5).

Aan een aantal criteria van meervoudig sturen wordt dus zeker voldaan. Zo zet de gemeente verschillende en verschillende typen instrumenten in. Er is sprake van een gemeentebreed beleidskader dat richting geeft aan de opgave ten aanzien van het middensegment. We hebben echter ook vastgesteld dat dit beleidskader op onderdelen onvoldoende concreet is uitgewerkt. Daarnaast hebben we niet kunnen vaststellen of en hoe het meervoudig sturen een organisatorische vertaling heeft gekregen, en (onder meer in projecten) wordt toegepast. Dat heeft een aantal gevolgen voor de aanpak in die projecten.

### 5.2.2 AANPAK IS SLECHT NAVOLGBAAR EN PROJECTGEBONDEN, DAT MAAKT LEREN EN VERANTWOORDEN MOEILIJK

**De aanpak van de gemeente en inzet van instrumenten in projecten is slecht navolgbaar en projectgebonden. Dit bemoeilijkt leren en verantwoorden.**

Meervoudig sturen is geïntroduceerd als manier om de realisatie van gemeentelijke ambities in de ruimtelijke sfeer beter en meer doeltreffend te organiseren. We hebben hiervoor aangegeven dat elementen van meervoudig sturen herkenbaar zijn in de manieren waarop de gemeente te werk gaat. We hebben echter ook vastgesteld dat gemeentebrede ambities onvoldoende en onvoldoende navolgbaar worden geconcretiseerd om goed bruikbaar te zijn op wijk- en projectniveau. Daarnaast concludeerden we dat niet is vast te stellen op welke manier de gemeentelijke organisatie is ingericht op meervoudig sturen. Het ontbreken van uitgewerkte en geconcretiseerde keuzes over ambities en (dus) een gericht plan over de manier waarop de gemeente aan de realisatie daarvan kan bijdragen, leidt in de projecten die we hebben onderzocht tot een slecht navolgbare en projectgebonden werkwijze. Betrokkenen spreken over 'onderhandelingsprocessen' of 'een proces van wheelen en dealen'[85].

In de door ons onderzochte projecten wordt uiteindelijk middenhuur gerealiseerd (al wordt in twee van de vier projecten de ambitie van 25% middensegment niet gehaald). Dat wordt als uitkomst neergelegd in SPvE's en anterieure overeenkomsten. In de projecten die we hebben onderzocht is de mate waarin en de manier waarop uiteindelijk projecten en ambities

[85] Rekenkamer Utrecht (2022). Interviews gemeente Utrecht.

worden gerealiseerd sterk afhankelijk van de manier waarop de gemeentelijke projectmanager opereert. Dat geldt zowel voor afstemming binnen de gemeente – tussen gemeentelijke diensten en met bestuurlijk verantwoordelijken (wethouder) – als voor de afstemming met externe partijen, zoals woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. Maar omdat vooraf onvoldoende duidelijk is wat de gemeentelijke ambitie is op projectniveau, en omdat geen sprake is van een min of meer gestructureerde aanpak om deze ambities te realiseren, is de relatie tussen ambitie, inzet en uitkomst onduidelijk.

Dat is om twee redenen problematisch. Het maakt het moeilijk om inzicht te krijgen in de mate van doelmatigheid en doeltreffendheid van het handelen in projecten: daardoor wordt leren en het op basis daarvan verbeteren van de aanpak bemoeilijkt. Daarnaast wordt verantwoording (intern, maar met name ook richting gemeenteraad) bemoeilijkt. Meer transparantie over inzet (wat willen we realiseren en wat niet) en aanpak (hoe gaan we dat doen) kan de gemeenteraad helpen haar controlerende taak beter en meer doeltreffend uit te oefenen.



Thomas à Kempisplantsoen

# 6 CASESTUDY'S

In dit hoofdstuk beschrijven we de vier casestudy's waarop de algemene bevindingen zijn gebaseerd. De verschillende paragrafen hebben steeds dezelfde opbouw:

- Achtergrond: korte omschrijving van de geschiedenis van de ontwikkeling en locatie.
- Actuele ambitie voor middenhuur: korte omschrijving van het aantal middenhuurwoningen dat op de locatie gerealiseerd is/ wordt.
- Initiatiefnemers, betrokkenen en belanghebbenden: een korte duiding van de actoren die tijdens het project betrokken zijn (geweest).
- Reconstructie van het proces: een chronologische reconstructie van de wijze waarop het project – en de middenhuurambitie daarin – tot stand is gekomen.
- Sturing door de gemeente: een beschrijving van de manier waarop de ambtelijke organisatie heeft gestuurd om de middenhuurambitie binnen het project te realiseren en de rol van het meervoudig sturen daarbij.

De volgende vier casestudy's komen aan de orde: Thomas a Kempisplantsoen (6.1), De Mix (6.2), Wonderwoods (6.3) en Leeuwesteyn (6.4). Bij twee projecten betreft het (gemeentelijke) grondexploitatie (Wonderwoods en Leeuwesteyn) en twee particuliere initiatieven (de Mix en Thomas á Kempisplantsoen).

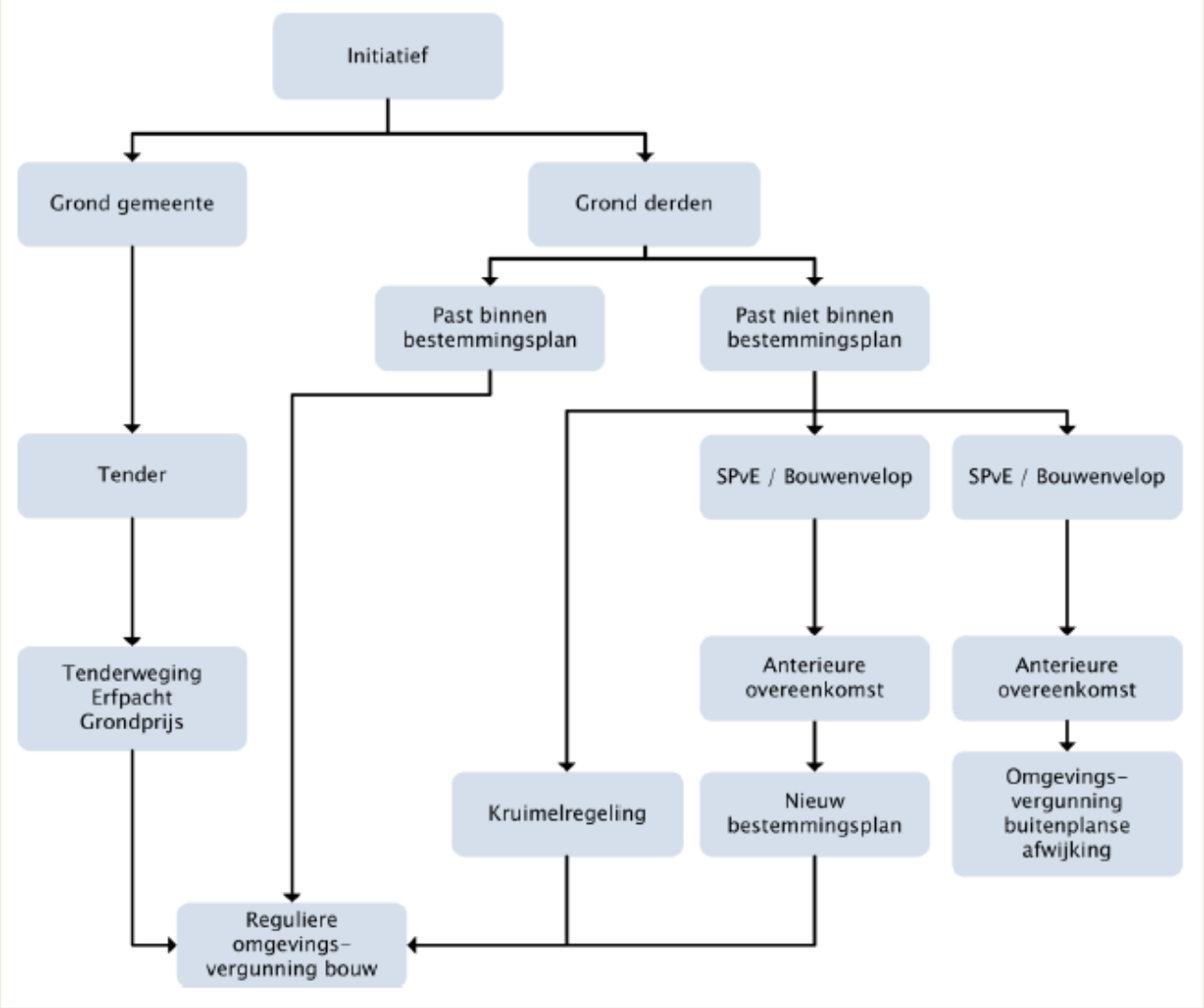
De uitkomsten van deze casestudy's hebben we ook overkoepelend en in samenhang geanalyseerd. De resultaten daarvan hebben we gepresenteerd in hoofdstuk 5.

*Additionele duiding Utrechts Planproces*
Processen rondom woningbouwprojecten – en termen die daarbij worden gehanteerd – zijn complex. Dit zijn termen die veelvuldig in de casestudyrapporten terugkomen. Daarom lichten we eerst toe hoe woningbouwprocessen binnen de gemeente Utrecht vorm krijgen.

Voor gebiedsontwikkelingen hanteert de gemeente Utrecht het Utrechts Planproces (UPP). Dit stappenplan wordt gevolgd om een ruimtelijk project van idee tot realisatie te brengen. Het stroomschema uit figuur 6.1 vloeit hieruit voort en geeft schematisch weer welk stappen moeten worden doorlopen om van een initiatief tot bouwvergunning te komen. Dit inrichting hiervan verschilt afhankelijk van een aantal variabelen zoals grondeigendom en of het initiatief binnen het bestemmingsplan valt.

Afhankelijk van het type ontwikkeling worden verschillende documenten/instrumenten ingezet zoals een aanbesteding (tender), Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en/of een anterieure overeenkomst. Onze casusreconstructie is mede gebaseerd op deze documenten en worden in de casusrapportages regelmatig besproken. Daarom lichten we dit geheel hieronder verder toe.

**Figuur 6.1** Stroomschema Utrechts Planproces en instrumenten[86].




*Grondeigendom gemeente*

In het geval dat de gemeente grondeigenaar is wordt er vrijwel altijd een tender (aanbesteding) uitgeschreven. Hierbij worden marktpartijen op een competitieve manier uitgedaagd om met het beste plan voor de benutting van de grond te komen. Een plan dat past binnen de gegeven kaders en randvoorwaarden en zo goed mogelijk de Utrechtse ambities voor die plek realiseert[87]. Er is dan al een keuze gemaakt of de grond aan de te kiezen marktpartij wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven. Gemeentelijke grond bestemd voor middenhuurwoningen wordt altijd in erfpacht uitgegeven[88]. In de tender kunnen ook de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur worden opgenomen. Daarna wordt een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwproces afgegeven.

[86] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur*, p. 7.
[87] Gemeente Utrecht (2021). *Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte*, p. 2.
[88] Gemeente Utrecht (2021). *Grondprijzen 2021*, p. 17.

*Grondeigendom externe partij*
In een bestemmingsplan is vastgelegd wat er met een stuk grond mag gebeuren. Wanneer het plan van de initiatiefnemer volledig binnen het bestemmingsplan valt wordt een reguliere omgevingsvergunning voor bouw afgegeven. Als het plan niet binnen het bestemmingsplan valt kan in elf gevallen de kruimelregeling worden toegepast. Een kruimelvergunning is een relatief snelle route om van het bestemmingsplan af te wijken, mede omdat het college zonder inbreng van de gemeenteraad de regeling kan toepassen. Vanwege de korte besluitvormingsperiode krijgt de kruimelregeling – mits toepasbaar – de voorkeur boven een wijziging van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van het bestemmingsplan is noodzakelijk wanneer de kruimelregeling niet kan worden toegepast. In dit geval "*(…) gaat de gemeente uit van overleg uitmondend in een anterieure overeenkomst*"[89]. Dit proces begint met het opstellen van een intentiedocument. Hierin staan alle onderzoeksvragen gedefinieerd over hoe de initiatiefnemer(s) denk(t)(en) alle gemeentelijke stedenbouwkundige ambities in het project te kunnen realiseren. Voor middenhuur is dit de gemeentebrede ambitie dat 25% van de woningvoorraad tot het middensegment behoort in 2040.

Via een onderhandelingsproces over welke ambities in welke mate in het project worden gerealiseerd komt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) tot stand. Hierin wordt onder andere de geplande segmentering binnen het woonprogramma en (wanneer van toepassing) het aantal winkels en voorzieningen opgenomen. Het SPvE wordt ondersteund door een anterieure overeenkomst waarmee afspraken tussen de gemeente en de particuliere partij juridisch bindend worden vastgelegd. In het geval van een bouwproject met daarin middenhuur wordt in deze overeenkomst vastgelegd dat de woningen aan de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur moeten voldoen. Daarna wordt het bestemmingsplan gewijzigd of een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken verleend.

## 6.1 THOMAS À KEMPISPLANTSOEN

### 6.1.1 ACHTERGROND

Het Thomas à Kempisplantsoen (verder ThàK-plantsoen) is een woonwijk die in 1951 is gerealiseerd. De wijk bestaat uit 178 sociale huurwoningen die worden verhuurd door de corporaties Portaal (66 woningen) en Mitros (112 woningen). De woningen van Mitros worden momenteel door Studentenhuisvesting (SSH) onderverhuurd. Portaal heeft aan haar woningen in 2015 onderhoud gepleegd, zodat deze in ieder geval tot 2025 voldoen voor reguliere verhuur. De grond is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan beide corporaties.

[89] Gemeente Utrecht (2017). *Actieplan Middenhuur*, p. 20.

Het ThàK-plantsoen wordt aan drie kanten begrensd door weg- en/of railinfrastructuur: de Vleutenseweg (zuidwestkant), de Thomas-à-Kempisweg (oostkant) en de straat Thomas-à-Kempisplantsoen (noordkant). Parallel aan de laatste weg loopt de spoorweg vanaf Leidsche Rijn naar Utrecht Centraal. Aan de overzijde van de Vleutenseweg is een bedrijventerrein gevestigd. Van de daar gevestigde bedrijven is vooral Jacobs Douwe Egberts (verder: JDE) als veruit grootste werkgever en vanwege geur- en geluidscontouren (zie hieronder § 5.1.3) relevant.

### 6.1.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: SPvE) is opgenomen dat in de wijk uiteindelijk minimaal 330 en maximaal 370 woningen zullen worden gebouwd. Daarvan bedraagt het aantal sociale huurwoningen minimaal 278. De huidige woningvoorraad zal in zijn geheel worden gesloopt. Het aantal te realiseren middenhuurwoningen bedraagt minimaal 16% en maximaal 23% van het totaal aantal woningen[90]. In aantallen betekent dit dat in dit segment volgens plan minimaal 52 en maximaal 92 middenhuurwoningen gerealiseerd zullen worden[91].

### 6.1.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Rondom het plantsoen zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Woningcorporaties** (Mitros en Portaal) – Zij zijn initiatiefnemers in dit project, bezitten de bestaande woningvoorraad en willen die graag vernieuwen. De voorkeursambitie van beide corporaties was het om de bestaande voorraad in zijn geheel door nieuwbouw in de sociale huursector te vervangen, maar wel in een ‘gedifferentieerd programma’[92]. Beide corporaties ambieerden verdichting: de huidige sociale voorraad op het plantsoen moest worden verdubbeld. De belangen van de beide corporaties lopen niet geheel parallel. Vanwege tussentijds onderhoud in 2015 kunnen de woningen van Portaal in ieder geval tot 2025 normaal worden verhuurd. De woningen die door SSH in onderhuur worden verhuurd, vertonen daarentegen grote en toenemende gebreken. Mitros heeft daardoor een groter belang bij een voortvarende herontwikkeling[93];
- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de te bebouwen grond. Deze is in erfpacht uitgegeven aan beide corporaties. De rol van de gemeente is ‘in beginsel’ kaderstellend. Maar onder meer door de samenloop met andere ruimtelijke projecten, zoals de Westelijke Stadsboulevard (verder: WSB), ‘*zal de gemeente nauw*

[90] In de Raadsbrief ‘Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen - nadere toelichting n.a.v. Cie. ROVG 13 jan 2022’ (25 januari 2022 (9694591)) wordt overigens 23% als bovengrens genoemd.

[91] Gemeente Utrecht, Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen, november 2021, p. 18.

[92] Een gedifferentieerd programma betekent dat woningen in verschillende groottes en (dus) huurprijzen worden gerealiseerd.

[93] Rekenkamer Utrecht (2022, *Gesprek extern betrokkene.*

*betrokken zijn bij de verdere uitwerking van het plan*'[94]. Daarnaast maakt de gemeente algemene meerjarige prestatieafspraken met beide corporaties, onder meer over het te realiseren aanbod van woningen in verschillende segmenten[95];

- **Jacobs Douwe Egberts** – De fabrieken van Jacobs Douwe Egberts (JDE) grenzen aan de westzijde vrijwel direct aan het Thomas-à-Kempisplantsoen. JDE biedt in Nederland aan ruim 2.100 mensen werk, en is daarmee ook voor de gemeente Utrecht een belangrijke werkgever die de gemeente graag voor de stad wil behouden. Met de gemeente zijn in 2006 (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt over geur- en geluidscontouren en in een convenant vastgelegd. Als gevolg van deze afspraken bestaan ruimtelijke beperkingen voor bouwprojecten in de omgeving van de fabriek**;**
- **Bewoners** – Het huidige bewonersbestand bestaat voor een deel uit studenten. Zij huren de woningen die eigendom zijn van Mitros en die door Studentenhuisvester SSH in onderverhuur worden aangeboden. Daarnaast is er een deel 'reguliere' bewoners die bij Portaal een woning huren. De bewoners die via Portaal huren krijgen voorrang ('urgentie') bij het zoeken naar een vervangende sociale huurwoning binnen de gemeente Utrecht. Daarnaast hebben zij voorrang bij de toewijzing van een woning wanneer nieuwbouw aan het Thomas-à-Kempisplantsoen is gerealiseerd;
- **Omwonenden** – Een aantal bewoners, met name uit de buurt Nieuw Engeland die aan de oostelijke kant aan het Thomas-à-Kempisplantsoen grenst, heeft zich in 2017 verenigd om een alternatief op te stellen voor de gemeentelijke plannen rondom de Thomas-à-Kempisweg. De Thomas-a-Kempisweg maakt onderdeel uit van het project WSB. In de plannen van de gemeente zou de Thomas-à-Kempisweg een belangrijke doorgaande weg in de stad blijven. In het alternatief van de groep bewoners, het zogenoemde Fris Alternatief, wordt de Thomas-à-Kempisweg afgesloten voor doorgaand verkeer en veranderd in een buurtpark. Dit alternatief is destijds door de gemeenteraad omarmd.

### 6.1.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

*Oorsprong plan*
Plannen om het Thomas-à-Kempisplantsoen te herontwikkelen bestaan al geruime tijd. In 2009 waren er plannen om de bestaande voorraad te slopen en te vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. Die plannen strandden toen op afspraken die waren gemaakt met JDE over geur- en geluidscontouren. Daarnaast bleek het plan financieel onhaalbaar.

In (december) 2017 besluit de gemeenteraad unaniem om in te stemmen met een plan van bewonersvereniging Fris Alternatief om de Thomas-à-Kempisweg af te sluiten voor (doorgaand) verkeer. Op die plek zou een park gerealiseerd moeten worden. De afsluiting van de Thomas-à-Kempisweg opent voor Portaal en Mitros mogelijkheden om alsnog tot

[94]Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen*, november 2021. p. 14.
[95] Zie bijvoorbeeld 'Prestatieafspraken 2022~2026 Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, december 2021(geraadpleegd op: https://www.portaal.nl/over-ons/samenwerkingen/prestatieafspraken/)

herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen te komen terwijl tegelijkertijd bestaande afspraken met JDE over geur- en geluidscontouren gerespecteerd zouden kunnen worden. De afgenomen geluidsbelasting creëert immers mogelijkheden om in het Thomas à Kempisplantsoen woongebouwen te realiseren met een geluidsluwe kant. Daarmee kan de woon- en leefkwaliteit van het gebied in voldoende mate worden geborgd

*Middenhuurambitie*
Aanvankelijk is de ambitie van beide corporaties om de bestaande bebouwing te slopen en uitsluitend sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Daarbij is een aanmerkelijke verdichting voorzien: in de plannen van de corporaties zou het aantal woningen in het plantsoen verdubbeld moeten worden. Dat is in de eerste plaats nodig om gemeentelijke ambities voor de omvang van de sociale huursector (35% van de totale woningvoorraad in 2040) te kunnen realiseren[96]. Dat betekent dat jaarlijks gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden. Daartoe worden tussen corporaties – die het voorzien in voldoende woningen in deze sector als kerntaak hebben – en gemeente prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast is er een financieel motief om tot verdichting te komen. '*Elke woning minder leidt tot hogere grondkosten per woning. Die hogere kosten leiden binnen het project op andere plekken tot nieuwe vraagstukken over de financiële investeringsruimte in bijvoorbeeld groen, duurzaamheid of architectuur. Afhankelijk van het scenario zullen de extra grondkosten per woning variëren tussen de 3% en 8%*'[97]. Dus hoe groter de verdichting, des te meer middelen vrijvallen om ook andere ambities te realiseren.

Tegelijkertijd streeft de gemeente naar grotere menging in stadswijken en vergroting van het aanbod aan middenhuur. Tegen de achtergrond van de voorgenomen verdichting tot bijna vierhonderd woningen ambieert de gemeente in het ThaK-plantsoen meer pluriformiteit in het woningaanbod. De gemeente wil dat onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn om binnen het Thomas à Kempisplantsoen '*een bijdrage te leveren aan de stadsbrede ambitie om meer middenhuurwoningen te realiseren*'[98]. Uiteindelijk wordt die ambitie ook opgenomen in het 'Ambitie- en uitgangspuntendocument' uit 2020: '*De gemeente hanteert een richtinggevend programma van 75% sociale huur en 25% middenhuur*'[99]. In het SPvE (2022) is die ambitie vervolgens genuanceerd tot een bandbreedte van '*minimaal 16% en maximaal 25%*' middenhuurwoningen[100]. In totaal zullen naar verwachting minimaal 330 en maximaal 370 woningen worden gerealiseerd in de wijk. De hoeveelheid woningen die gebouwd kan worden is mede afhankelijk van de mate waarin in de wijk met 'hoogteaccenten' (in casu

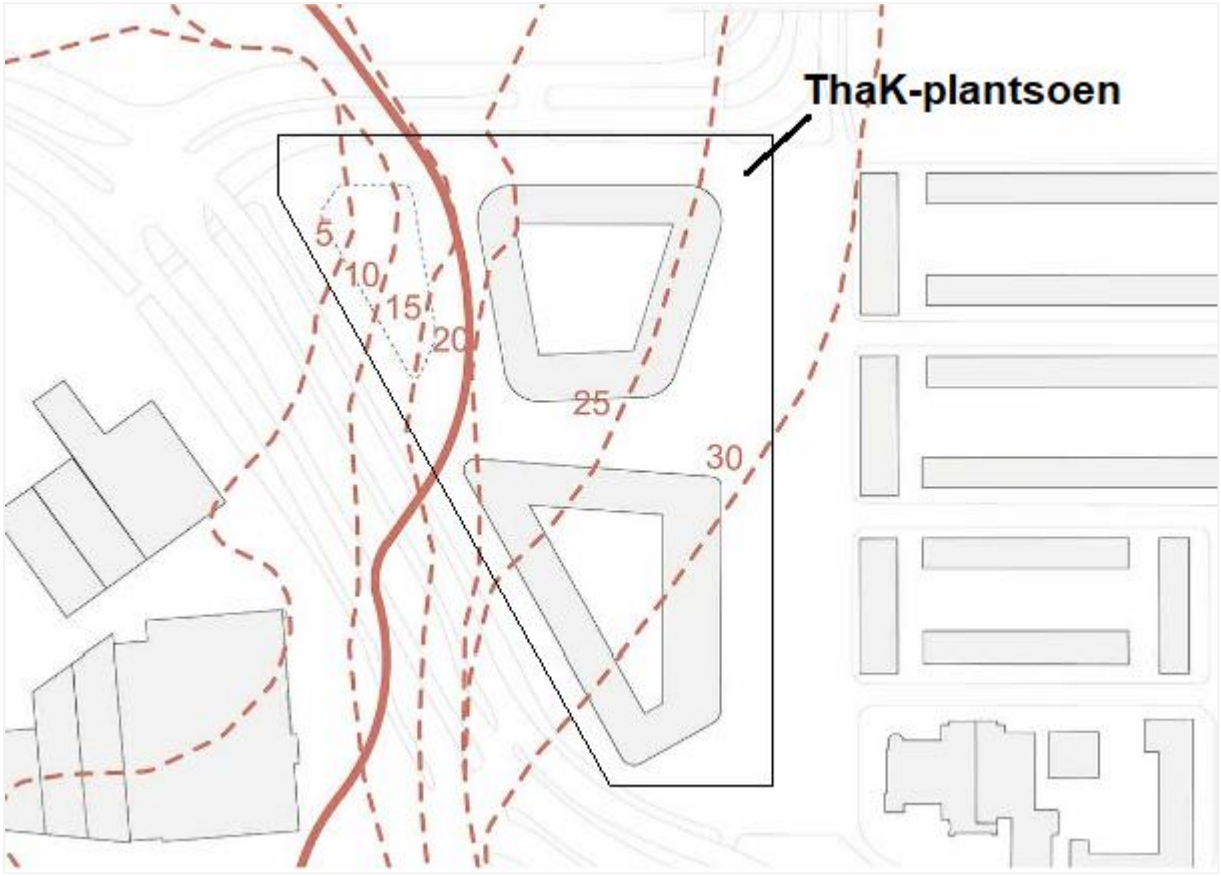
[96] Gemeente Utrecht (2019), *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*. In hetzelfde document wordt overigens ook aangegeven dat onder meer voor het stadsdeel West geldt 'dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen' (p. 28).
[97] Gemeente Utrecht (2022), *Memo 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen* – nadere toelichting n.a.v. Cie. ROVG (kenmerk: 9694591).
[98] Gemeente Utrecht (datum onbekend), *Startdocument herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen* (Versie: 01), p. 11
[99] Gemeente Utrecht (2020), *Ambitie- en uitgangspuntendocument Thomas à Kempisplantsoen*, p. 20.
[100] Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen,* p. 18. Later zal dit percentage worden teruggebracht tot 23 (zie hierboven).

gestapelde bouw) gewerkt kan worden. Eén en ander impliceert dat uiteindelijk minimaal 53 en maximaal 93 middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

*Afspraken JDE*

De mate van verdichting (en daarmee mogelijkheden om middenhuurwoningen te realiseren) is onder meer afhankelijk van geldende afspraken over geur- en geluidscontouren die door de gemeente met JDE in 2006 zijn gemaakt. Op grond van deze afspraken is het realiseren van bebouwing (en de hoogte ervan) in een omtrek van 500 meter rondom de fabriek aan beperkingen gebonden.

**Figuur 6.2** De verschillende contouren (rood) en de daaraan gekoppelde maximale bouwhoogte[101].




Uit figuur 6.2 blijkt dat de mogelijkheden om hoger te bouwen toenemen naarmate de contouren verder van JDE af liggen. In het SPvE is een ‘hoogteaccent’ geprojecteerd op het zuidelijke puntje van het zuidblok. Uit het SPvE kan worden afgeleid dat daar drie lagen extra mogelijk zijn (dus maximaal negen lagen). Volgens Mitros en Portaal is dit hoogteaccent noodzakelijk om het gewenste aantal middenhuurwoningen te kunnen realiseren.

[101] Rekenkamer Utrecht (2022) op basis van Gemeente Utrecht: *Thomas à Kempisplantsoen Stedenbouwkundig Programma van Eisen* (2022), p. 21.

Het hoogteaccent is onderwerp van gesprek in het overleg dat de corporaties hebben met de groep omwonenden van Fris Alternatief. In de beleving van Mitros en Portaal stemt de groep vóór de raadsbehandeling van het SPvE mondeling in met het aanbrengen van dit hoogteaccent (de woontoren van negen verdiepingen). Het is een verrassing voor de corporaties als tijdens de raadsinformatiebijeenkomst in december 2021 Fris Alternatief toch tegen het hoogteaccent ageert. Mede als gevolg daarvan neemt de gemeenteraad een motie aan waarin het college wordt opgedragen bij de verdere uitwerking van het plan Thomas à Kempisplantsoen uit te gaan van het realiseren van minimaal hetzelfde aantal sociale en middenhuurwoningen als genoemd in het SPvE '*maar dit in beginsel te doen zonder toren (hoogteaccent) en dus overal een maximale bouwhoogte van zes verdiepingen*'[102]. Om toch het gewenste aantal (middenhuur)woningen te kunnen realiseren oppert de motie om de geplande bebouwing in de noordwesthoek van het plantsoen zes in plaats van vier woonlagen te geven. Hiervoor moeten de zogenaamde 'hapjes' (open plekken in het gebouw) worden benut

Die oplossing lijkt echter strijdig te zijn met het convenant dat in 2006 met JDE is gesloten. Na overleg tussen gemeente, corporaties en JDE wordt '*onderzocht in hoeverre het apart beschouwen van de geur- en geluidscontouren de mogelijkheid biedt om ook op deze hoeken tot 6 lagen te kunnen bouwen*'[103]. Hoe zich dat verhoudt tot bestaande afspraken waarin geur- en geluidscontouren worden samengenomen, is onduidelijk.

In dezelfde raadsvergadering zegt de wethouder toe dat met JDE overlegd zal worden in hoeverre het bebouwen van de hapjes in het project mogelijk is in relatie tot het bestaande convenant. Wel stelt het college zich op het standpunt dat het hoogteaccent, zo mogelijk met aanvullende bouw op andere plekken in het project, er moet komen: '*Met het hoogteaccent en de hapjes kunnen er 360 woningen worden gebouwd, met het hoogteaccent zonder hapjes 342, zonder hoogteaccent en met hapjes 348 en zonder hoogteaccent en zonder hapjes 330. Het college stelt voor om voor de en/en-variant te gaan, zodat er zo veel mogelijk woningen kunnen worden gebouwd. Het college vindt dat verantwoord*'[104].

De raad stemt overigens wel in met het SPvE voor het Thomas à Kempisplantsoen. In het SPvE is het hoogteaccent opgenomen, zij het met enige nuancering. '*Het accent op de hoek van de Vleutenseweg en de Thomas-à-Kempisweg kan worden vormgegeven in architectuur en/of hoogte (waarbij het accent maximaal 3 bouwlagen heeft en een footprint oppervlakte van ca. 500m2)*'[105]. Hoe dit voornemen zich verhoudt tot de eerder door de gemeenteraad aangenomen motie wordt niet nader toegelicht.

---

[102] Motie M43 'Woontoren niet groter dan nodig', 3 februari 2022 (aangenomen met 40 voor- en 5 tegenstemmen).
[103] Gemeente Utrecht (2021), Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas-à-Kempisplantsoen, p. 48.
[104] Verslag van raadsvergadering van 3 februari 2022, p. 56. (geraadpleegd op https://ureka.utrecht.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3DUtrecht%26id%3Deffb9479-5960-4f9f-8f4a-d898e1bce0a8)
[105] Gemeente Utrecht (2021), *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas-à-Kempisplantsoen*, p. 24.

De anterieure overeenkomst waarin afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers (in dit geval Portaal en Mitros) bij het project Thak-plantsoenprivaatrechtelijk worden vastgelegd, is op het moment dat het SPvE wordt vastgesteld door de gemeenteraad al opgesteld[106].

Uit de schriftelijke beantwoording van vragen van de rekenkamer aan JDE blijkt dat *'de gemeente niet langer van plan was een hoogteaccent te realiseren op het zuidelijke deel (tegenover de Gerardus Majellakerk)*'. In dezelfde beantwoording geeft JDE aan dat vanaf '*halverwege 2021 er overleg is geweest over de mogelijke invulling van de 4 naar 6 bouwlagen in de noordwesthoek (de betreffende "hapjes")*'[107].

Wel geeft JDE aan optimistisch te zijn over mogelijkheden om toch tot dichtere en hogere bebouwing te komen in een deel van de wijk waar dat op basis van de afspraken uit 2006 niet zou kunnen. '*Er heeft goed overleg plaatsgevonden tussen JDE en Mitros/Portaal. Naar aanleiding daarvan zien wij in dit specifieke geval mogelijkheden om mee te werken aan het scheiden van de geur- en geluidscontouren. Wij kunnen de gevolgen voor JDE uiteraard pas definitief inschatten wanneer we kennis hebben kunnen nemen van de definitieve plannen*'[108].

Op 7 oktober 2022 deelt het college aan de gemeenteraad mee af te zien van een hoogte-accent. De 12 middenhuurwoningen die in dit hoogte-accent waren gepland zullen nu worden gecompenseerd door een grotere bouwhoogte in de noordwesthoek van het plantsoen, zoals eerder besproken met JDE[109].

Wat de zienswijze van JDE is over dit voornemen is nog niet bekend.

### 6.1.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

*Algemeen*

De in het beleid neergelegde ambities zijn richtinggevend voor de manier waarop in projecten door de gemeente wordt gestuurd. Dat geldt ook voor middenhuur in het ThaK-plantsoen. De ambitie van 25% middenhuur wordt 1:1 vertaald naar het project. De gemeente kan deze wens niet dwingend opleggen aan initiatiefnemers Mitros en Portaal. Maar omdat de corporaties voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling in het Thomas à Kempisplantsoen ook afhankelijk zijn van de gemeente (aanpassing bestemmingsplan, realisatie/ aanpassing van ontsluitende infrastructuur), kan de gemeente een dergelijke eis formuleren. De afstemming daarover met de gemeente (die uiteindelijk leidt tot de bandbreedte 16-23%) wordt door betrokken corporaties als een onderhandelingsproces opgevat. Daarbij vinden corporaties dat de gemeente vooral ambities stapelt en daartussen weinig keuzes maakt of prioriteert: menging, verdichting, verduurzaming, parkeren, behoud van economische activiteit (met name JDE) worden even belangrijk gevonden. Uiteindelijk

[106] Gemeente Utrecht (2021), *Anterieure overeenkomst Thomas-à-Kempisplantsoen* (kenmerk: 9425213)
[107] Jacobs Douwe Egberts (2022), *Beantwoording Vraagpunten RKU aan Jacobs Douwe Egberts*
[108] Jacobs Douwe Egberts (2022), *Beantwoording Vraagpunten RKU aan Jacobs Douwe Egberts*
[109] Gemeente Utrecht (2022), *Beantwoording motie Thomas a Kempisplantsoen*, (10509662)

leidt een proces van ‘wheelen en dealen’[110] met de gemeente tot het maken van keuzes en het aanbrengen van prioriteiten. ‘*Als je alle ambities van de gemeente in een project zou willen realiseren, zal nooit een project worden gerealiseerd, stellen externe betrokkenen*’[111]. Ook van de kant van de gemeente wordt onderkend dat het soms lastig is om binnen projecten alle geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

*Betekenis Actieplan*
Zoals hiervoor aangegeven legt het Actieplan vooral vast wat een middenhuurwoning is. In die zin is het eerder op te vatten als een set van voorwaarden waaraan moet worden voldaan wanneer partijen middenhuur willen realiseren. Volgens de betrokken personen (zowel vanuit de gemeente als van Mitros en Portaal) vervult het Actieplan als voorwaardenscheppend kader zijn functie goed. Het voorkomt dat per project opnieuw onderhandeld moet worden over de voorwaarden waaraan een te realiseren middenhuurwoning moet voldoen.

*Meervoudig sturen*
De gemeente zet in dit project meerdere (typen) instrumenten in om de ambitie met middenhuur te realiseren. Het Actieplan is een voorbeeld van een regulerend instrument. Met financiële prikkels probeert de gemeente corporaties aan te zetten om bij te dragen (zoals bijvoorbeeld via het afzien van de meerwaardeafdracht). In het participatietraject wordt getracht burgers te betrekken en te informeren over plannen voor het Thak-plantsoen. Met omwonenden uit aangrenzende buurten wordt ook overlegd en worden waar mogelijk afspraken gemaakt. Met JDE zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over geur- en geluidscontouren en vindt geregeld overleg plaats.

Sturing, en daarmee de inzet van verschillende instrumenten, krijgt vooral vorm in een proces van onderhandeling tussen alle betrokkenen[112], waarbinnen ook de rol van de gemeente in dit proces daarbinnen wordt gevormd en eventueel verandert.

## 6.2 ‘DE MIX’

### 6.2.1 ACHTERGROND

Vlak aan het spoor in Overvecht Zuid staan zes bouwblokken met sociale huurwoningen die in eigendom zijn van woningcorporatie Mitros. Het gaat om gestapelde bouw (vijf woonlagen) uit 1964-1965[113]. De afgelopen jaren heeft Mitros vier blokken gerenoveerd. Aan de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef staan twee resterende bouwblokken (goed voor tachtig sociale huurwoningen) die niet gerenoveerd zijn en in slechte staat van onderhoud verkeren.

[110] Rekenkamer Utrecht (2022*), Interview betrokkene gemeente.*
[111] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interview extern betrokkene.*
[112] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interviews extern betrokkenen en betrokkenen gemeente*.
[113] Van Riezen & Partners (2021). Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef – De Mix

De twee bouwblokken zijn gesitueerd rondom een plein met speeltoestellen en bomen. Aan het plein liggen ook reeds gerenoveerde gebouwen en een bouwblok van twee woonlagen dat door Mitros in 2020 is verkocht aan woongroep Overhoop. Dit geheel vormt het plangebied voor project 'De Mix'.

De twee bouwblokken worden aan drie kanten begrensd door weginfrastructuur: de Vader Rijndreef (zuidwestkant), Taagdreef (noordwestkant) en Camera Obscuradreef (noordoostzijde). De grond is door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven aan Mitros.

### 6.2.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: SPvE) is opgenomen dat in 'De Mix' 180 middenhuurwoningen zullen worden gebouwd[114]. Die komen in de plaats van de twee niet gerenoveerde bouwblokken, die gesloopt zullen worden. Daarmee bestaat het woonprogramma volledig uit middenhuur. De woningen voldoen aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur.

'De Mix' is in essentie een 'uitruilproject'. Ontwikkelaar BPD krijgt de kans om middenhuur te ontwikkelen in Overvecht op de plek waar de twee bouwblokken van Mitros gesloopt worden. In ruil daarvoor krijgt Mitros 135 sociale huurwoningen terug op locaties van BPD aan de Oudenoord en de Nieuwe Defensie (Merwedekanaalzone). De planning is dat eind 2022 gestart zal worden met de sloop. In 2023 wordt naar verwachting gestart met de bouw[115].

### 6.2.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Rondom het plantsoen zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Mitros** – Deze woningcorporatie is één van de initiatiefnemers voor 'De Mix' en is eigenaar van de te slopen bouwblokken. Hoewel in 'De Mix' tachtig sociale huurwoningen verdwijnen, mag Mitros op andere plekken in de stad, op grond van BPD, in totaal 135 van dergelijke woningen terugbouwen. Per saldo neemt daarmee het aantal sociale huurwoningen in de portefeuille van Mitros toe. Dit helpt Mitros om aan de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Utrecht te voldoen[116].
- **BPD** – Deze ontwikkelaar speelt twee rollen in dit project:
    - **BPD Ontwikkeling** – Dit is de gebiedsontwikkelaar binnen BPD en is naast Mitros initiatiefnemer voor 'De Mix'. BPD Ontwikkeling krijgt door de uitruil de kans om middenhuur te ontwikkelen in Overvecht. Het gaat daarnaast ook om het herinrichten van de openbare ruimte.
    - **BPD Woningfonds** – Dit is een belegger binnen de gelederen van BPD. Het fonds heeft als doel om in 2030 15.000 middenhuurwoningen (in Nederland) in haar portefeuille te hebben[117].

[114] Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig programma van eisen*.
[115] Website bouwproject De Mix. Via De Mix: nieuwbouw | Gemeente Utrecht
[116] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros*.
[117] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD*.

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de grond in het gebied. Deze is in erfpacht uitgegeven aan Mitros. De gemeente ziet voor zichzelf vooral een faciliterende rol weggelegd. In het Startdocument worden goede communicatie en een goed participatietraject met de buurt genoemd als gemeentelijke belangen[118].
- **Bewonerscommissie Camera Obscuradreef** – De meeste bewoners aan de Camera Obscuradreef zijn er na de renovaties in 2018 komen te wonen. Een deel van hen heeft zich begin 2019 verenigd in een bewonerscommissie met als aanleiding verzet tegen de bebouwing van het plein in de plannen van 'De Mix'[119].
- **Woongroep Overhoop** – Woongroep Overhoop heeft in 2020 een tweelaags bouwblok aan de noordoostkant van het plein van Mitros gekocht en zelf gerenoveerd[120]. De woongroep had in de tijd van de aankoop informele gesprekken met de gemeente waarin vergroening rondom het bouwblok maar ook het plein aan de Camera Obscuradreef werd besproken. Dat botste met de plannen voor 'De Mix'. Ook Woongroep Overhoop was tegen de bebouwing van het plein[121].

### 6.2.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

*Oorsprong plan*
'De Mix' komt voort uit samenwerking tussen Mitros en BPD. Het aanvankelijke idee van deze partijen is om de menging in de gemeente te verbeteren door stadsbreed projecten aan elkaar te koppelen en woonsegmenten tussen die projecten uit te ruilen. Overvecht kent een grote sociale woningvoorraad en een tekort aan woningen in de vrije sector. In Overvecht zouden sociale huurwoningen worden vervangen voor vrijesectorwoningen, terwijl op andere plekken in de stad (met een tekort aan sociale huur) de te slopen sociale huurwoningen zouden worden teruggebouwd[122]. De locatie aan de Camera Obscuradreef en Vader Rijndreef wordt hiervoor geschikt geacht, aangezien de tachtig sociale huurwoningen daar in 2018 al bijna allemaal tijdelijk worden verhuurd. Dat maakt het mogelijk om te kunnen (her)ontwikkelen en meer woningen in andere (duurdere) segmenten aan de buurt toe te voegen[123].

Mitros en BPD besluiten eind 2018 hun plan voor de locatie in te dienen bij de *100 dagen challenge*[124] van de provincie Utrecht onder de titel *Verdichten en differentiëren in Overvecht* en vragen de gemeente aan het project deel te nemen. De gemeente werkt hieraan mee vanuit een faciliterende rol. Vanaf dat moment is het plan een gezamenlijke business case van Mitros, BPD en de gemeente Utrecht[125]. Na de uitdaging van de provincie besluiten zij

[118] BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht.*
[119] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef*.
[120] Website woongroep Overhoop. Via We zijn eigenaar! – Overhoop gaat overhoop! (leveninovervecht.nl)
[121] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop.*
[122] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
[123] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[124] Een wedstrijd voor woningbouwprojecten om het project binnen honderd dagen naar een concreet woningbouwplan met zicht op realisatie te krijgen.
[125] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

gezamenlijk om het project ook daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent ook financiële betrokkenheid van de gemeente Utrecht en ondersteuning bij het uitwerken van de plannen.

*Middenhuurambitie*

'De Mix' is bedoeld als 'uitruilproject' waarbij de ontwikkelaar en de woningcorporatie locaties en daarbij behorende woonsegmenten uitruilen[126,127]. In het startdocument (2019) worden zowel middenhuur als betaalbare koop (het middensegment) genoemd als alternatief voor de te slopen sociale huurwoningen in Overvecht. De keuze voor het middensegment wordt gelinkt aan gemeentelijke ambities. Zo levert het plan een bijdrage aan het realiseren van de doelstelling om het middensegment tot 25% van de woningvoorraad te laten behoren in 2040, en wordt benadrukt dat het toevoegen van andere segmenten dan sociale huur op deze locatie voor een betere menging in de wijk zorgt[128]. Om dit plan financieel haalbaar te maken zijn zestien tot twintig koopwoningen op het plein voorzien. In totaal gaat het om de bouw van circa 150 woningen in dit project en 135 sociale huurwoningen op andere locaties in de stad[129]. De 150 woningen zijn uit te splitsen in 130 middenhuurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen.

*Bewoners tegen bebouwing van het plein*

Het plan voor 'De Mix' is in mei 2020 aan de buurtbewoners gepresenteerd. Het doel van de bijeenkomst is om ideeën op te halen uit de buurt en mensen te werven voor het verdere participatietraject[130,131]. De presentatie valt echter niet in goede aarde bij de buurtbewoners. Zij zijn gestart met een initiatief voor vergroening van het plein aan de Camera Obscuradreef. Daarnaast is voor de bewoners het plein een belangrijke ontmoetingsplek in de buurt[132]. Zij zijn daarom tegen dit voornemen om het plein te bebouwen. Ook woongroep Overhoop wil het plein graag behouden en vergroenen[133]. Naar aanleiding van de plannen en de reacties van omwonenden stelt de gemeenteraad schriftelijke vragen over het project aan het college[134]. In de periode na de presentatie van het plan volgt een participatietraject waarbij bewoners mee kunnen denken over de invulling van het plangebied. Voor BPD, Mitros en de gemeente wordt duidelijk dat zij op zoek moeten naar een alternatief plan zonder bebouwing op het plein. Dit zet de financiële haalbaarheid van het project onder druk[135,136,137].

---

126 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
127 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
128 Volgens de Woonvisie (Gemeente Utrecht, 2019) moet de sociale voorraad in Overvecht afnemen en de voorraad in het middensegment toenemen. Door de te slopen sociale huurwoningen terug te bouwen op andere plekken in de stad waar de sociale huurvoorraad toe moet nemen, zou er een betere menging in de stad moeten ontstaan.
129 BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht*, p. 7.
130 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
131 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeentelijke organisatie*.
132 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef*.
133 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop*
134 Gemeente Utrecht (2019). Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2019, nummer 234.
135 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
136 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeentelijke organisatie.*
137 Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.

*Nieuw plan: alleen middenhuur*
Gedurende het participatietraject dragen bewoners een alternatieve optie aan; namelijk het toevoegen van een extra bouwlaag aan de drie terug te bouwen flats/blokken. Uit berekeningen met de grondwaarde van betaalbare koop en middenhuur blijkt dat door het realiseren van middenhuurwoningen met een hogere opbrengst gerekend kan worden in de businesscase. Het BPD woningfonds is bereid te fungeren als belegger en de rendementseisen naar beneden bij te stellen[138,139]. Het draagvlak voor extra bouwlagen en de inzet van het woningfonds leiden uiteindelijk tot de keuze voor een plan met honderd procent middenhuur, waarbij het aantal woningen ten opzichte van het eerdere plan wordt verhoogd (van ongeveer 150 naar 180 woningen op de locatie). De koopwoningen op het plein komen te vervallen[140].

Ondanks het feit dat middenhuur een voordeligere optie blijkt en zowel BPD Ontwikkeling als het BPD Woningfonds een lager rendement accepteren, is de businesscase financieel niet rond te krijgen. Om het plan toch door te laten gaan, hebben de gemeente Utrecht en Mitros de volgende concessies gedaan:

- De gemeente ziet af van de meerwaardeafdracht op de grond. Om middenhuur te realiseren op de locatie moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Grond met een middenhuurbestemming is meer waard dan grond met een sociale huurbestemming. Normaal gesproken moet de woningcorporatie dit verschil aan de gemeente betalen[141].
- Mitros heeft een afslag gemaakt op de inbrengwaarde van haar twee te slopen flats[142].

### 6.2.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

*Algemeen*
De samenwerking tussen BPD en Mitros voor het uitruilplan is niet direct door sturing van de gemeente ingegeven. Mitros en BPD hebben zelf het initiatief tot het plan genomen. Het plan sluit wel volledig aan op de door de gemeente gestelde kaders. De uitruil van woonsegmenten in ‘De Mix’ past naadloos op de vijf speerpunten in het Stadsakkoord Wonen[143], in het bijzonder de groei van het middensegment. Ook past het bij de richting waarin de woningvoorraad in Overvecht zich zou moeten ontwikkelen zoals gedefinieerd in de Woonvisie (2019), namelijk een afname van sociale huur en toename van middenhuur en betaalbare koop[144]. De sociale huur komt terug in de wijken waar het aandeel sociale huur

[138] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros.*
[139] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[140] Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig programma van eisen*.
[141] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[142] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig medewerker Mitros*.
[143] Gemeente Utrecht (2019). *Stadsakkoord wonen.*
[144] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.

omhoog moet. Daarnaast is in het Startdocument vastgelegd dat de middenhuurwoningen voldoen aan de voorwaarden in het Actieplan Middenhuur[145].

Om die reden is de gemeente enthousiast over het plan en wil zij de gevraagde faciliterende rol vervullen[146]. Dit betekent dat de gemeente, Mitros en BPD in gesprek gaan over hoe de concrete plannen gerealiseerd kunnen worden. De grond waarop de woningen staan is eigendom van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente van de ontwikkelaar en woningcorporatie vragen om aan de gestelde kaders te voldoen. Dat geldt ook voor andere ambities, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren of duurzaamheid.

*Betekenis Actieplan*

Het Actieplan Middenhuur is voor het initiatief tot 'De Mix' besproken met partijen die deel uitmaken van het Development Network Utrecht (DNU), waaronder BPD en Mitros. Zij wisten daardoor dat de middenhuurwoningen in 'De Mix' aan de voorwaarden uit het Actieplan moesten voldoen[147]. Volgens de vertegenwoordigers van zowel Mitros, BPD en de gemeente Utrecht vervult het Actieplan als voorwaardenscheppend kader zijn functie goed. Het plan creëert een gelijk speelveld tussen marktpartijen[148] en voorkomt dat per project opnieuw onderhandeld moet worden over de voorwaarden waaraan een te realiseren middenhuurwoning moet voldoen[149].

De geïnterviewde medewerkers van de gemeente, Mitros en BPD geven allemaal aan dat zij zich extra hebben ingespannen om 'De Mix' te laten slagen, omdat zij geloven in het uitruilprincipe, het project aansluit bij de gemeentelijke ambities en er onderling een hoge mate van vertrouwen is[150,151,152]. Het knelpunt zat in de financiële haalbaarheid. Dat is terug te zien in de concessies die door de drie partijen zijn gedaan. Volgens BPD zou 'De Mix' in de huidige tijd niet meer kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Dit komt met name door de stijgende bouwkosten waardoor het project minder rendabel wordt[153].

*Meervoudig sturen*

We hebben het sturen door de gemeente getoetst aan de door ons ontwikkelde criteria voor meervoudig sturen (zie paragraaf 5.2.1). Voor 'De Mix' is geen nulmeting uitgevoerd en er is geen expliciete afweging over de inzet van beleidsinstrumenten in het project. Er is dus ook geen beargumenteerde instrumentenmix die wordt gemonitord. Hieruit concludeert de

[145] BPD, Mitros en gemeente Utrecht (2019). *Startdocument De Mix Utrecht*.
[146] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht.*
[147] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[148] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD*.
[149] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[150] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[151] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros*.
[152] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[153] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*

rekenkamer dat er geen sprake is van meervoudig sturen volgens het model van de TU Delft.

In de praktijk wordt wel ‘meervoudig’ gestuurd; de gemeente geeft aan de verschillende instrumenten van de kwadranten toe te passen. Dat is niet vanuit het model van meervoudig sturen maar vanuit de bestaande werkwijze.

De gestelde kaders zoals het Actieplan Middenhuur zijn voorbeelden van harde sturing op afstand (reguleren). De concessie die de gemeente heeft gedaan op de meerwaardeafdracht is een financieel instrument (stimuleren). De gemeente, Mitros en BPD geven aan dat zij alle drie veel geïnvesteerd hebben in hun onderlinge samenwerking, hierbij gaat het om zachte sturing (richting geven en verbinden). Uit de reconstructie van het proces (paragraaf 1.4) blijkt dat de kaders voor middenhuur voldoende effectief waren, de gemeente hoefde niet bij te sturen op de realisatie van middenhuur als segment in ‘De Mix’ of op het aantal woningen. De gemeente heeft zich constructief opgesteld om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

De gemeente heeft actiever gestuurd op de realisatie van verschillende andere gemeentelijke ambities, zoals parkeren, duurzaamheid en stedenbouwkundige ambities. Zowel Mitros als BPD geven aan dat zij een stapeling van ambities ervaren vanuit de gemeente. Zij ervaren het als ondoenlijk om al deze ambities binnen ‘De Mix’ te realiseren. Daar is de gemeente ook van doordrongen. De gemeente probeert de ambities intern zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en extern door gesprekken en onderhandelingen zoveel mogelijk ervan te realiseren[154,155,156].

Vanuit het perspectief van bewoners stuurt de gemeente onvoldoende op de betekenis van ‘De Mix’ voor de buurt en laat zij het plan te veel over aan Mitros en BPD. Buurtbewoners vinden de rol van de gemeente te terughoudend. Zij zijn van mening dat de gemeente zou moeten sturen op het behoud van groen, openbare ruimte en een sociale ontmoetingsplek voor de toch al dichtbevolkte buurt. Uit het oogpunt van leefbaarheid had de gemeente het plan voor bebouwing van het plein kunnen afwijzen. Ook vragen bewoners zich af of de gemeente niet meer zou moeten sturen op het realiseren van betaalbare koop. Koopwoningen zouden zorgen voor meer binding van de bewoners met de buurt. Nu het nieuwe plan uit uitsluitend middenhuur bestaat, zetten bewoners vraagtekens bij de voordelen van dit plan tegenover renovatie van de bestaande bouwblokken[157,158].

[154] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[155] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview BPD.*
[156] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview Mitros.*
[157] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview voormalig lid bewonerscommissie Camera Obscuradreef.*
[158] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview woongroep Overhoop.*

## 6.3 WONDERWOODS

### 6.3.1 ACHTERGROND

Tot het begin van deze eeuw werd voorzien dat in het Stationsgebied Utrecht met name kantoorvastgoed zou worden gerealiseerd en dat het zich zou ontwikkelen als een 'central business district': een locatie met voornamelijk kantoren, met weinig of geen woningen en plekken om culturele activiteiten te ontplooien[159]. Realisatie van deze plannen werd vooral aan marktpartijen overgelaten. Onder invloed van een aantal ontwikkelingen veranderden in de loop der jaren de opvattingen over de inrichting van het gebied: er kwam meer aandacht voor onder meer duurzaamheid en voor het (meer) realiseren van een (gemengd) woonprogramma juist in het stadscentrum[160]. Daarbij speelde ook mee dat in dezelfde periode sprake was van een veranderende bestuurlijke kijk op de aanpak van het gebied. Er zou minder aan de markt zelf overgelaten moeten worden, en het lokaal bestuur zou zelf meer visie moeten ontwikkelen op het gebied[161].

Eén en ander leidde in 2017 tot de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. In deze Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat voor de twee deelgebieden '*wordt gestreefd naar een mix van koopwoningen en huurwoningen. Voor de huurwoningen gaat het niet alleen om vrije sector huur in verschillende categorieën maar ook om kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, studentenwoningen en een substantieel deel woningen met een middenhuur*'[162]. Met wat toen nog het Healthy Urban Quarter heette wilde de gemeente een project realiseren waarin werken en wonen op een goede manier gemengd zouden kunnen worden. Het project zou ook moeten passen in de gemeentelijke doelstelling 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Uiteindelijk zou dit het project Wonderwoods worden.

### 6.3.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR

Op 12 juni 2020 is een gronduitgifte-overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Utrecht en Wonderwoods Development B.V.[163]. In de overeenkomst is in art. 9.1 opgenomen dat het '*Bouwplan 60 woningen [heeft] in het middenhuur segment, voor welke woningen de kaders en regels zijn opgenomen in het op 7 december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Actieplan Middenhuur*'[164]. Daarbij is opgenomen dat '*ter voorkoming van leegstand Erfpachter gerechtigd [is] om naar eigen inzicht de verdeling van de 60 middenhuurwoningen over het complex gedurende de exploitatie te wijzigen met dien verstande dat artikel 4 lid 1 ('60 woningen in de categorie middenhuur') van overeenkomstige toepassing is*'.

---

[159] Gemeente Utrecht (2003). *Masterplan Stationsgebied Utrecht*.
[160] Gemeente Utrecht (2015), *Besluitenhistorie Projectorganisatie Stationsgebied*.
[161] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[162] Gemeente Utrecht (2017). *Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein*, p. 60.
[163] Een consortium bestaande uit G&S Vastgoed en VolkerWessels Bouw.
[164] Gemeente Utrecht (2020), *Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Healthy Urban Quarter nu bekend als Wonderwoods*, p. 16.

### 6.3.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

Bij casus Wonderwoods zijn drie partijen betrokken:

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente Utrecht is eigenaar van de grond waarop Wonderwoods wordt gerealiseerd. In een tenderprocedure is door de gemeente G&S Vastgoed als ontwikkelaar geselecteerd. De grond wordt in erfpacht uitgegeven;
- **G&S Vastgoed** – G&S Vastgoed is een ontwikkelaar die sinds 40 jaar vooral op de markt van het commerciële (kantoor-)vastgoed in Amsterdam actief is. Na de kredietcrisis (rond 2010) is de keuze gemaakt om het werkdomein uit te breiden naar de overige drie van de G4-steden. Daarbij werd de focus verschoven naar multifunctioneel vastgoed (waarvan Wonderwoods een voorbeeld is). G&S Vastgoed heeft met de gemeente Utrecht een gronduitgifte-overeenkomst afgesloten op basis van een afgegeven omgevingsvergunning.
- **a.s.r. Real Estate** – a.s.r. Real Estate (verder: a.s.r.) investeert namens institutionele beleggers in vastgoed. In het woningfonds van a.s.r. zitten ongeveer 5000 woningen. Het grootste deel daarvan bestaat uit middenhuurwoningen. Het woningfonds kent twaalf aandeelhouders (allen pensioenfondsen). a.s.r. gaat onder meer de zestig middenhuurwoningen in Wonderwoods realiseren. Vanuit haar maatschappelijke taakopvatting vindt a.s.r. het belangrijk dat voldoende betaalbare (huur-)woningen beschikbaar blijven.

### 6.3.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

In oktober 2016 is de tenderprocedure voor de ontwikkeling van het perceel Kop Beurskwartier gestart met een aankondiging van deze ontwikkeling op de Expo Real in München. De gemeente Utrecht heeft aan de hand van een procesbrief de ambities en randvoorwaarden van de mogelijke ontwikkeling op het perceel uitgevraagd. In deze brief werd onder meer gevraagd om een plan met een gevarieerde woningmix, waarbinnen sprake moest zijn van diverse typen woningen voor verschillende soorten bewoners. '*Uiteraard moet het te realiseren woonprogramma aansluiten op de marktvraag in Utrecht (waaronder ook gezinsappartementen en de categorie sociaal)*'[165].

De kavel bood veel mogelijkheden: voldoende plaats voor bijvoorbeeld kantoorruimtes, wonen, een cultureel programma, musea en een stedelijke plint. Er is uiteindelijk gekozen voor een beperkte, onderhandse aanbesteding. Geselecteerde marktpartijen werden uitgenodigd om met voorstellen voor de kavel te komen. Daarvoor bleek veel belangstelling te bestaan. Waar normaal sprake was van tien uitgewerkte aanmeldingen, waren dat er voor dit project twintig[166]. Van deze twintig zijn vier partijen geselecteerd om via een dialoogfase tot een schetsontwerp te komen. Al deze partijen kwamen met ideeën die pasten binnen de visie van de gemeente, maar uiteindelijk is de keuze gevallen op de bieding van G&S Vastgoed met de naam Wonderwoods[167]. Een element uit het plan Wonderwoods was de

[165] Gemeente Utrecht (2016). *Procesbrief Healthy Urban Quarter*, p. 4.
[166] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[167] Rekenkamer Utrecht (2022), *Interview gemeente Utrecht*.

opname van woningen bestemd voor zogenoemde key workers (key worker housing, voor bijvoorbeeld agenten, verpleegkundigen, onderwijsgevenden). Key worker komt goeddeels overeen met wat door de gemeente als het midden(huur)segment wordt aangemerkt.

De combinatie van een voor ontwikkelaars zeer gewilde plek in de stad en de aard van de procedure (tender) zorgde in het geval van Wonderwoods tot een stapeling van veel ambitie waartussen niet gekozen werd.  In de waarneming van een externe betrokkene hebben de gemeentelijke programmadirecteur en projectmanager belangrijk bijgedragen aan het uiteindelijk tot stand komen van een werkbaar definitief ontwerp[168]. Geprobeerd is om tot een integrale afweging te komen tussen verschillende ambities. Het is niet mogelijk op elk afzonderlijk vlak uit te blinken, zolang het grote geheel maar aan de verwachtingen voldoet[169]. Daarbij is een goede afstemming tussen projectmanager, programmadirecteur en wethouder cruciaal. In dit project is dat volgens projectmanager en programmadirecteur goed gegaan[170].

Op de middenhuurwoningen zijn de bepalingen van het Actieplan Middenhuur van toepassing verklaard. In dit project is ook de bepaling opgenomen dat de verhuurder mag bepalen welke woningen op enig moment in het segment middenhuur verhuurd zullen worden, ook afhankelijk van de (aard van de) vraag. Daarbij geldt altijd dat minimaal 60 woningen in het middenhuursegment aangeboden moeten worden.

Wonderwoods leidt tot discussie in de gemeenteraad, met name omdat het niet voorziet in sociale huurwoningen en het streefpercentage in dat segment voor het stationsgebied niet gehaald dreigt te worden. De wethouder zegt toe met een brief te komen waarin mogelijkheden worden verkend aan de hand waarvan alsnog kan worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen in dit gebied[171].

### 6.3.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

*Werking Actieplan Middenhuur*
Hoewel de tenderprocedure waaruit Wonderwoods ontstond plaatsvond voordat het Actieplan Middenhuur werd vastgesteld, is in de gronduitgifte-overeenkomst bepaald dat de bepalingen van het Actieplan van toepassing zijn op de zestig middenhuurwoningen. In algemene zin zijn betrokkenen vanuit de gemeente blij met het Actieplan Middenhuur zoals dat in 2017 is vastgesteld. Dat Actieplan geeft duidelijkheid en vergemakkelijkt zo onderhandeling en afstemming over de inpassing van middenhuur in projecten. Daarbij helpt het dat het Actieplan in 2017 is opgesteld samen met marktpartijen. Volgens betrokkenen (binnen en buiten de gemeente) bestaat wel het gevaar dat politieke wensen leiden tot een verdere stapeling en aanscherping van bepalingen in het Actieplan. Die aanscherpingen

[168] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview externe betrokkene.*
[169] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[170] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[171] Gemeente Utrecht (2020). *Verslag gemeenteraadsvergadering 18 juni 2020*.

maken het moeilijker om samen met marktpartijen effectief te werken aan ambities ten aanzien van het middensegment.  Daar komt mogelijk aanvullende regelgeving van de rijksoverheid bij. Het is cruciaal dat die stromen van regelgeving voor marktpartijen voorspelbaar en werkbaar blijven.

a.s.r. rapporteert over de exploitatie van de woningen aan de gemeente. Regelmatig zal moeten worden aangetoond dat zestig woningen in het pand daadwerkelijk in het middensegment worden/zijn verhuurd. Over de precieze manier van monitoring en handhaving is a.s.r. nog in gesprek met de gemeente Utrecht.

*Meervoudig sturen*
Meervoudig sturen wordt als notie niet herkend bij gemeentelijke betrokkenen. Ook in dit project worden wel uiteenlopende (typen) instrumenten ingezet – zowel publiek- als privaatrechtelijke - om gemeentelijke ambities te realiseren. Bestuurlijke keuzes maken wel dat de inzet van verschillende instrumenten wordt beperkt. Zo gold tot voor kort de regel dat de gemeente geen actief grondbeleid voert[172]. Het realiseren van bouwprojecten en gemeentelijke ambities daarbinnen wordt door betrokkenen vooral gezien als een proces van ‘wheelen en dealen’. In deze casus vervullen programmadirecteur en projectmanager daarbij een belangrijke constructieve rol. Ook marktpartijen zijn van mening dat dat in dit project goed gaat. Daarbij is het wel belangrijk om altijd transparant te blijven over de keuzes die worden gemaakt gedurende het proces. Sturingsprincipes zoals meervoudig sturen zouden daarbij kunnen helpen[173].

## 6.4 LEEUWESTEYN

### 6.4.1 ACHTERGROND
De buurt Leeuwesteyn is een nieuw te bouwen buurt die samen met Leidsche Rijn Centrum de verbindende schakel tussen Leidsche Rijn en Utrecht (de bestaande stad) vormt. De Dafne Schippersbrug en Leeuwesteyn verbinden de stadsdelen aan elkaar. Het stedenbouwkundig plan beschrijft een wijk die zal bestaan uit circa duizend woningen[174].

Leeuwesteyn bestaat in totaal uit 24 bouwvelden. Deze casus gaat specifiek over de bouwvelden 13b en 14a, omdat dit de velden binnen Leeuwesteyn zijn waar middenhuur wordt gerealiseerd. Deze bouwvelden liggen aan weerszijden van de Dafne Schippersbrug aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal.

### 6.4.2 ACTUELE AMBITIE TEN AANZIEN VAN MIDDENHUUR
In de uitgifteovereenkomsten van de bouwvelden staan de volgende afspraken over middenhuur:

[173] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[174] Gemeente Utrecht (2016). *Stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, Utrecht*.

- Op bouwveld 13b komen circa zeventig woningen waarvan minimaal vijftig in het middenhuursegment.
- Op bouwveld 14a komen circa zeventig woningen waarvan minimaal 45 in het middenhuursegment;

In de overeenkomsten is opgenomen dat de middenhuurwoningen moeten voldoen aan de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur[175,176,].

### 6.4.3 INITIATIEFNEMERS, BETROKKENEN EN BELANGHEBBENDEN

In deze casus zijn vijf (groepen) belanghebbenden te onderscheiden:

- **Gemeente Utrecht** – De gemeente is eigenaar van de grond in Leeuwesteyn. De gemeente wil op deze plek een stedelijke, groene en duurzame buurt realiseren. Specifiek voor bouwvelden 13b en 14a geldt dat de gemeente inzet op een gedifferentieerde woonwijk qua segmenten en doelgroepen[177,178].
- **Plegt-Vos en CBRE**– Plegt-Vos is de ontwikkelaar van bouwveld 13b en CBRE is de daarbij betrokken belegger. Plegt-Vos is een ontwikkelende bouwer en ervaren in bouwen op de domeinen wonen, zorg en (incidenteel) hotels. Belegger CBRE heeft een woningfonds en neemt zowel de middenhuurwoningen als de duurdere vrije sector huurwoningen op bouwveld 13b af. CBRE belegt in opdracht van onder andere pensioenfondsen en kiest al langere tijd om te investeren in middenhuur. In dit segment kan langjarig worden geëxploiteerd tegen een gematigd risicoprofiel.
- **Trebbe en Syntrus Achmea Real Estate & Finance (SAREF)** – Trebbe is de ontwikkelaar van bouwveld 14a en SAREF de belegger die de middenhuurwoningen afneemt. Trebbe is een ontwikkelaar die verschillende woonsegmenten realiseert. Het bedrijf is medeondertekenaar van het Stadsakkoord Wonen en verbindt zich daarmee aan het speerpunt van de gemeente Utrecht om meer woningen in het middensegment te realiseren. SAREF belegt in opdracht van een pensioenfonds en prefereert woningen in het middenhuursegment vanwege de stabiele inkomstenstroom die de woningen opleveren tegen een laag risico.

### 6.4.4 RECONSTRUCTIE VAN HET PROCES

*Oorsprong plan*

In 2006 is de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn vastgesteld met daarin het programma voor Leeuwesteyn. Het zou een woonwijk worden met 1.050-1.150 woningen en een stedelijke en stenige uitstraling. De wijk zou voor het grootste deel uit middeldure en dure koopwoningen bestaan en ook een behoorlijk deel sociale huur bevatten. Een klein deel

[175] Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht, bouwveld 13b.*
[176] Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht, bouwveld 14a*.
[177] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
[178] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*

is bestemd voor sociale koop en beleggershuur[179]. Van middenhuur als categorie werd toen nog niet gesproken.

Vanwege de crisis van 2008-2013 is de ontwikkeling uitgesteld. Er is voor gekozen om eerst de toen lopende plannen gerealiseerd te krijgen. In 2013 is gestart met de planvorming middels een startdocument en het opstarten van de Europese aanbesteding voor een stedenbouwkundig bureau. In 2014 is gestart met opstellen van het stedenbouwkundig plan[180].

Dit stedenbouwkundig plan wordt in 2016 door de raad vastgesteld. In dit plan staat aangegeven dat de eerdere uitgangspunten voor Leeuwesteyn worden aangepast. Het stedelijke karakter blijft, maar het stenige karakter wordt vervangen door een ruim opgezette buurt met veel groen. De circa 975-1100 woningen moeten duurzaam zijn en de buitenruimte moet uitnodigen tot bewegen. Er komen meer betaalbare eengezinswoningen en minder gebouwd parkeren (parkeeroplossingen waar een gebouwstructuur voor nodig is). In dit plan worden geen aantallen woningen per woonsegment genoemd. De gemeente wil flexibiliteit in het programma houden zodat de invulling aangepast kan worden aan de marktsituatie[181].

*Middenhuurambitie*
Voor Leeuwesteyn geldt dat de ambitie voor middenhuur gedurende de gebiedsontwikkeling is ontstaan. De categorie middenhuur bestond ten tijde van de ontwikkeling van de Ontwikkelvisie Centrale Zone Leidsche Rijn in 2006 immers nog niet. De gemeentelijke organisatie geeft aan dat nieuwe ambities in Leeuwesteyn verwerkt worden in de deelgebieden die nog in ontwikkeling zijn (of die nog ontwikkeld moeten worden), mits dat ruimtelijk en financieel inpasbaar is. Bij de vaststelling van de actualisatie van het Actieplan Middenhuur in december 2017 is voor Leidsche Rijn gekeken, op welke bouwvelden nog middenhuurprojecten zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor het deelgebied Leeuwesteyn was de ontwikkeling van de uit te geven bouwvelden al ver gevorderd, zodat een relatief klein gedeelte van de bouwvelden overbleef om daar eventueel nog middenhuurwoningen op te realiseren.

Voor middenhuur in Leeuwesteyn ziet de gemeente mogelijkheden op bouwvelden 13b en 14a. Op deze locaties aan weerszijden van de brug mag volgens het bestemmingsplan een groter bouwvolume worden gebouwd. De ligging aan de fietsbrug past volgens de gemeentelijke organisatie goed bij middenhuur, omdat voor dit segment lagere parkeernormen gelden. De ligging aan de brug zou bewoners stimuleren om de fiets te nemen. In eerdere plannen zouden de bouwvelden worden gevuld met betaalbare koop, maar de gemeente ziet mogelijkheden om met middenhuur in combinatie met vrijesectorwoningen de grondbieding toch gelijk te kunnen houden[182]. Hoewel er dus een

[179] Gemeente Utrecht (2006). *Ontwikkelingsvisie Centrale Zone, Leidsche Rijn*.
[180] Rekenkamer Utrecht (2022). Aanvulling op de tekst door gemeente Utrecht.
[181] Gemeente Utrecht (2016). *Stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, Utrecht*.
[182] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

wijziging in woonsegmenten plaatsvindt voor beide bouwvelden heeft dit vanwege verdichting van het woonprogramma geen negatief effect op de grondexploitatie (grex)[183].

*Aanbesteding (tender)*
De bouwvelden in Leeuwesteyn worden gefaseerd ontwikkeld. Om tot de keuze voor een ontwikkelaar te komen, volgt de gemeente per bouwveld een aanbestedingsprocedure (tender). In een voorselectie heeft de gemeente per bouwveld drie partijen geselecteerd die een schetsontwerp mogen indienen. Voor dat schetsontwerp baseren deze partijen zich op de selectieleidraad. In de selectieleidraad staat waar het plan aan moet voldoen en hoe de procedure verloopt. In de leidraden staat dat op bouwvelden 13b en 14a respectievelijk vijftig en 45 middenhuurwoningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur[184,185].

De gemeente heeft het plan 'Almanak' van Plegt-Vos geselecteerd op bouwveld 13b[186]. Voor bouwveld 14a is 'De kroon op Leeuwesteyn' van Trebbe[187] geselecteerd. Na deze selectie worden de schetsontwerpen uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Na vergunningverlening kan de bouw starten.

Het schetsontwerp voor 'Almanak' beschrijft 76 woningen, waarvan vijftig in het middenhuursegment (66%). Bij 'De kroon op Leeuwesteyn' gaat het om 77 woningen, waarvan 45 middenhuur (58%). Aan het laatstgenoemde project is later nog één middenhuurwoning toegevoegd. Dit komt doordat beide ontwikkelaars een fietscafé/fietsenmaker hadden voorzien. In één van de plannen is dat komen te vervallen en vervangen door een extra middenhuurwoning. Het aandeel middenhuurwoningen in geheel Leeuwesteyn is ongeveer 165 (96 voor de hier beschreven genoemde bouwvelden, en nog circa 70 in bouwveld 16) van de duizend woningen (17%). Dit is een lager aandeel dan beoogd in het gemeentelijk beleid.

### 6.4.5 STUREN DOOR DE GEMEENTE

*Algemeen*
Het Utrechtse beleid (Woonvisie, Stadsakkoord Wonen) geeft richting aan de manier waarop de gemeente invulling geeft aan bouwvelden 13b en 14a in Leeuwesteyn. De gemeente gebruikt de aanbestedingsprocedures van de bouwvelden om te sturen op ambities. Door de grondpositie van de gemeente kunnen ambities, waaronder de middenhuurambitie, één op één worden opgelegd aan geïnteresseerde ontwikkelaars de ontwikkelaars die het meest aan de eisen voldoen, krijgen het hoogste aantal punten en winnen de aanbesteding. De gemeentelijke grondprijzenbrief geeft de minimale prijs aan die voor de grond betaald moet

[183] De grex is de begroting van de grondkosten en grondopbrengsten bij gebiedsontwikkeling.
[184] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
[185] Gemeente Utrecht (2020). *Selectieleidraad bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*
[186] Plegt-Vos, CBRE & EFY (2020). *Almanak.*
[187] Trebbe (2020). *De Kroon op Leeuwesteyn*.

worden. Voor grond waarop middenhuur gerealiseerd wordt, geldt een lagere grondprijs in vergelijking met grond waarop vrijesectorwoningen gerealiseerd worden[188].

De gemeente geeft aan dat de situatie op de woningmarkt verandert. Er is sprake van verstoorde productieprocessen, extreme prijsstijgingen, stijgende rentes op leningen, toenemende krapte op de arbeidsmarkt en geopolitieke omstandigheden. Dit heeft invloed op de financiële haalbaarheid van bouwplannen en daarmee op de mate waarin ontwikkelaars kunnen voldoen aan de ambities die de gemeente stelt. Met de ontwikkelaars van bouwvelden 13b en 14a is ondertussen een gesprek gaande over de haalbaarheid van de plannen, waardoor versobering op bepaalde onderdelen ook ter sprake komt. Het gaat hierbij niet om het aantal middenhuurwoningen. Maar wel over de invulling van bijvoorbeeld duurzaamheidsambities of beeld. Sommige oplossingen blijken in de praktijk duurder uit te vallen of niet geleverd te kunnen worden. Dan gaan ontwikkelaars en gemeente het gesprek aan hoe ze met een alternatief toch aan het beoogde puntenaantal in de tender kunnen blijven voldoen.[189]

*Betekenis Actieplan*
De middenhuurwoningen op bouwvelden 13b en 14a moeten voldoen aan de voorwaarden in het Actieplan Middenhuur. De betrokken ontwikkelaars geven aan dat de voorwaarden duidelijk zijn en dat zij daardoor precies weten wat ze van de huuropbrengsten kunnen verwachten[190,191].

*Meervoudig sturen*
De gemeente herkent de verschillende sturingsinstrumenten van meervoudig sturen als dagelijkse manier van werken, maar is niet bekend met de notie[192].

In Leeuwesteyn zijn de volgende instrumenten uit de kwadranten toegepast:
- Richting geven: stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn, selectieleidraad, tender;
- Verbinden: ontwikkelovereenkomst, warmhouden relatie met betrokken marktpartijen door structureel overleg;
- Reguleren: anti-speculatiebeding, Actieplan Middenhuur, bestemmingsplan bouwvelden;
- Stimuleren: meedenken over meerwaardeafdracht, grondprijzenbrief.

Volgens de gemeente, ontwikkelaars en beleggers wordt het door eerdergenoemde veranderende omstandigheden op de woningmarkt steeds moeilijker om alle ambities binnen één project te realiseren. Dit geldt overigens niet alleen voor Leeuwesteyn maar voor alle projecten die nog gebouwd moeten worden. De basiskosten voor de ontwikkeling van een

[188] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[189] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.
[190] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[191] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[192] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

woning stijgen en dat zet de financiële haalbaarheid onder druk[193,194,195,196]. Dit werpt de vraag op of de gemeente in de toekomst nog steeds alle ambities op één bouwveld moet realiseren of dat er stadsbreed gekeken moet worden welke ambities waar worden gerealiseerd[197].

[193] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[194] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview ontwikkelaar.*
[195] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview belegger.*
[196] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview belegger.*
[197] Rekenkamer Utrecht (2022). *Interview gemeente Utrecht*.

# BIJLAGE 1 VERANTWOORDING

## WERKWIJZE

De rekenkamer heeft de volgende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd:

- Data-analyse: Op basis van data-analyse geven we inzicht in de meerjarige ontwikkeling in de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment. Hiervoor zijn gemeentelijke data gebruikt (zowel publiek toegankelijk als interne data). Daarnaast zijn ook publiek toegankelijke data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt.
- Documentstudie: Op basis van onder meer coalitieakkoorden, visiedocumenten, raadsbrieven, raadsvoorstellen, memo's en andere beleidsdocumenten hebben we onderzocht wat de gemeentelijke visie op middenhuur en de ontwikkeling daarvan is, en hoe zich dat vertaalt in concreet beleid.
- Gesprekken: We hebben gesprekken gevoerd met medewerkers binnen de gemeente die betrokken zijn bij de vormgeving van het beleid voor middenhuur;
- Groepsgesprek medewerkers gemeente: Om meer zicht te krijgen op de manier waarop binnen concrete woningbouwprojecten een ambitieafweging wordt gemaakt, hebben we met een vertegenwoordiging van verschillende beleidsafdelingen een rondetafelgesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek hebben we aan de hand van stellingen een discussie gevoerd over de stapeling van ambities binnen de gemeente, hoe dit de ambitierealisatie beïnvloedt en de wijze waarop ambitieafwegingen binnen de gemeente vormkrijgen.
- Casestudy's: We willen zicht krijgen op de feitelijke werking van het Utrechtse beleid voor de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment door een aantal cases te onderzoeken. Toepassing van de casestudy methode vraagt om een zorgvuldige casusselectie waarbij de zogenoemde *replicatie logica* gewaarborgd wordt[198]. Dit houdt in dat een bevinding enkel robuust en valide is wanneer deze aan de hand van dezelfde insteek in soortgelijke casussen terugkomt. Voor deze cases hebben we documenten bestudeerd, gesprekken gevoerd met de ruimtelijk regisseurs, gebiedscoördinatoren en projectleiders van de gemeente, en externe partijen zoals ontwikkelaars, beleggers en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties.

  De selectie van de vier cases vond plaats op basis van een drietal criteria:

  - Wijktype: hiermee doelen we op het verschil tussen wijken in de doelen aangaande de ontwikkeling van woonsegmenten (zoals gevisualiseerd in de Woonvisie). Volgens het principe van meervoudig sturen zou in een type wijk als Overvecht (waar een afname van sociale huurwoningen is gewenst) anders gestuurd moeten worden dan in een type wijk als de Binnenstad of Noordoost (waar een toename van sociale huurwoningen is gewenst) om meer middenhuur woningen te realiseren. Wij willen projecten uit deze twee type wijken vergelijken.

[198] Robert K. Yin, (2003). *Case Study Research Design and Methods,* (3e editie, p. 47).

- Projectstatus: projecten die (al) gerealiseerd zijn én projecten die nog in ontwikkeling/realisatie zijn (in dit geval moet voor een project minimaal een Stedelijk Programma van Eisen door de raad zijn vastgesteld) komen in aanmerking.
- Projecttype: zowel projecten waarvoor bestaande woningen zijn gesloopt als projecten waarvoor dit niet het geval is komen in aanmerking.

Voor de hulp bij de selectie hebben we de gemeente geraadpleegd. In eerste instantie hebben we een lijst ontvangen met projecten die middenhuur bevatten. Op basis van deze lijst, bovenstaande criteria en suggesties van de gemeente zijn we tot een selectie van vier cases gekomen. Later bleek de lijst met projecten onvolledig. De rekenkamer heeft toen besloten om een casus te wisselen voor een andere casus die niet eerder in het overzicht stond. Uiteindelijk leidde dat tot de volgende selectie:

**Tabel B1.1** Overzicht casusselectie.

| Casus | Wijk | Projectstatus | Projecttype |
|---|---|---|---|
| Thomas à Kempisplantsoen | Nieuw Engeland | Omgevingsplan in de maak | Sloop-nieuwbouw |
| De Mix | Overvecht | SPvE | Sloop-nieuwbouw |
| Leeuwesteyn bouwvelden 13b en 14a | Leeuwesteyn | Uitgifteovereenkomst | Nieuwbouw |
| Wonderwoods | Beurskwartier | In aanbouw | Nieuwbouw |

Deze selectie geeft een spreiding over verschillende typen wijken en bevat zowel sloop-nieuwbouw als uitsluitend nieuwbouw. Voor alle cases geldt dat de bouw nog moet beginnen of in uitvoering is. Er is minder spreiding in het type projecten; er zit geen cases bij over transformatie van bestaande bouw naar middenhuur. Ook is de gemeente bij alle projecten eigenaar van de grond.

Het onderzoeksmateriaal uit de voorgaande stappen is in samenhang geanalyseerd en opgenomen in voorliggend rapport.

Voor de beoordeling in dit onderzoek hebben we een normenkader ontwikkeld:

- We gaan ervan uit dat beleidsdoelen SMART zijn geformuleerd:
  - Specifiek: het object waarop het beleid zich richt is eenduidig en duidelijk afgebakend;
  - Meetbaar: doelen zijn zo geformuleerd dat de mate van doelbereiking op eenduidige wijze meetbaar is;
  - Acceptabel: doelen worden gedragen en ondersteund door degenen die bij het beleid betrokken zijn en/of erdoor geraakt worden;

- Realistisch: doelen zijn zo geformuleerd dat ze (voor alle betrokkenen – zie acceptabel) als haalbaar worden ingeschat;
- Tijdgebonden: aan doelen is een duidelijke en eenduidige termijn (zowel periode als moment in de tijd) verbonden waarin deze moeten worden gerealiseerd.

Deze normen zijn geen doelen in zichzelf: ze helpen om zicht te houden op de realisatie van ambities, bieden houvast om zo nodig bij te sturen en vergemakkelijken het afleggen van betekenisvolle verantwoording.

- We gaan ervan uit dat er een navolgbare samenhang is (beleidstheorie) tussen geformuleerde doelen en het instrumentarium dat wordt ingezet om deze doelen te realiseren;
- We gaan ervan uit dat er (kwantitatief) zicht bestaat op de mate waarin doelen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld ontwikkeling middensegment) én in de mate waarin gevoerd beleid aan het realiseren van die doelen heeft bijgedragen.

# BIJLAGE 2 MEERVOUDIG STUREN

**Meervoudig sturen om doelen Actieplan Middenhuur te realiseren**

*Waarom meervoudig sturen?*
In de Woonvisie van de gemeente Utrecht uit 2019 is de notie van meervoudig sturen als leidend sturingsprincipe omarmd. Dat hangt samen met de ambities van de gemeente voor het ruimtelijk- en woonbeleid. Dat zijn er niet alleen veel, het zijn ook zeer uiteenlopende ambities: verhogen van de woningbouwproductie, verduurzaming, vergroening, menging, doorstroming, et cetera[199]. Ook dat lijkt om een gedifferentieerde sturingsaanpak te vragen.

Een woningbouwproject in de stad heeft daarom vaak het karakter van een ruimtelijke opgave: het gaat vaak niet alleen om het bouwen van een gegeven aantal huizen. Maar bijvoorbeeld ook om het vergroenen van de woonomgeving, het aanpakken van verkeersstromen of het verduurzamen van de woningvoorraad. Het realiseren van meerdere, uiteenlopende ambities vraagt om de inzet – in samenhang – van verschillende instrumenten.

Daarnaast zijn geen twee woningbouwprojecten gelijk. Het realiseren van hetzelfde doel (bijvoorbeeld het verhogen van het aandeel middenhuur) kan in verschillende projecten en in verschillende wijken – met een uiteenlopende bestaande woningvoorraad om een andere inzet vragen. Zo is de opgave in een wijk als Overvecht een volstrekt andere dan die in het centrumgebied.

Tenslotte is de omgeving waarin een gemeente stuurt aan verandering onderhevig: de samenstelling van de stedelijke bevolking verandert, gemeentelijke overheden zijn steeds minder in staat om zelfstandig, regulerend doelen te realiseren. Gemeenten moeten samenwerken met andere overheden, private actoren, soms mondige bewoners en andere belanghebbenden zoals corporaties.

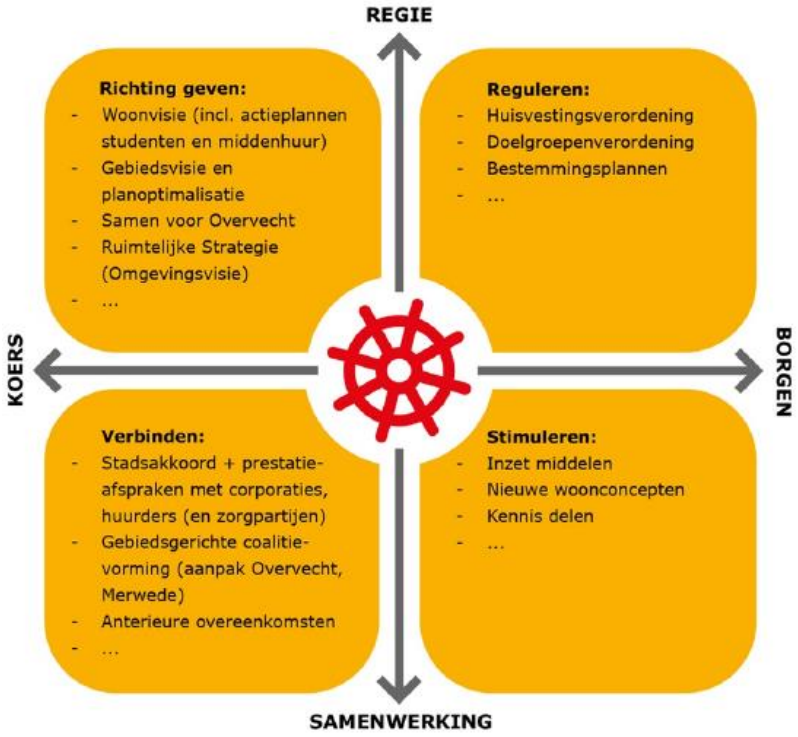
Een gemeente ziet zich dus voor de opgave gesteld om meerdere, uiteenlopende doelen in veranderende contexten te realiseren. Dat vraagt om het samenstellen en inzetten van een gerichte mix van beleidsinstrumenten. De notie van meervoudig sturen biedt handvaten om tot een dergelijke instrumentenmix te komen.

*Wat is het?*
De notie van meervoudig sturen stelt in essentie dat je meerdere typen sturingsinstrumenten kunt inzetten om doelen te bereiken. Die notie is ingebed in de waarneming of aanname dat het openbaar bestuur steeds meer in een horizontale, wederzijds afhankelijke relatie staat tot de maatschappelijke omgeving waaraan richting moet worden gegeven: als overheid kun je niet (meer) via regulering dwingend eenzijdig iets opleggen.

[199] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*, p. 5.

Om doelen te bereiken moet je ook en steeds meer van andere instrumenten gebruik maken, zoals overleg, overreding, incentives, et cetera. Verheul et al (2018) onderscheiden vier rollen of sturingsbenaderingen met elk hun eigen (type) beleidsinstrumentarium: richtinggevend, regulerend, stimulerend en verbindend. De gemeente Utrecht heeft dat in onderstaande figuur gevisualiseerd.

**Figuur B2.1** Overzicht meervoudig sturen[200].




In contexten die toenemend gekenmerkt worden door horizontaliteit, wederzijdse afhankelijkheid, dynamiek en meerdere belanghebbenden mag je aannemen dat sturing altijd elementen bevat uit elk van de vier kwadranten, dus: regulering én overleg, zachte én harde sturing. Tegelijkertijd mag worden aangenomen dat de gekozen mix in uiteenlopende contexten verschillend uitvalt. Een project in de wijk Overvecht, zoals De Mix[201] waar sociale huur plaats moet maken voor middenhuur, vergt een andere aanpak dan die in bijvoorbeeld de Merwedekanaalzone, waar middenhuur door het duurdere segment dreigt te worden weggedrukt[202].

[200] Gemeente Utrecht (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*.
[201] Website bouwproject De Mix. Via De Mix: nieuwbouw | Gemeente Utrecht
[202] Website bouwproject Merwede. Via Nieuwe stadswijk Merwede | Gemeente Utrecht

*Hoe beoordelen we of/hoe meervoudig wordt gestuurd?*
De keuze voor de juiste instrumentenmix begint met een plaatsbepaling: wat is in een specifieke context mogelijk (vgl. Wouter-Jan Verheul [et al], 9 oktober 2018)?

- **Werkt het** instrument? (om het doel te realiseren dat wordt nagestreefd)
- **Mag het** instrument worden ingezet? (verhouding tot bestaande wettelijke regels en voorschriften)
- **Past** de inzet in de gegeven context? (samenhang met andere ambities, maar ook: doelmatigheid ('past het binnen de begroting?'))
- **Hoort het**? (ethische / morele afwegingen: vinden bijvoorbeeld bewoner de inzet van bepaalde instrumenten aanvaardbaar?)

Dergelijke vragen horen te worden gesteld bij een nulmeting aan de start van een project: de vragen zijn alleen te beantwoorden op basis van een goede inschatting van de context waarin de gemeente doelen wil realiseren: waar ligt het initiatief, wie zijn belanghebbenden, welke aangelegen doelen worden ook/tegelijkertijd gerealiseerd, et cetera.
Doelen, omstandigheden, belanghebbenden en hun posities kunnen in de tijd ook veranderen. Daaruit volgt dat wat op het ene moment een passende mix van instrumenten is, dat op een ander moment niet meer hoeft te zijn. Dat veronderstelt dat de inzet van de gekozen instrumentenmix en de effecten die het sorteert ook tussentijds worden gemonitord.

Het bovenstaande leidt ons tot een aantal criteria aan de hand waarvan de inzet van meervoudige sturing in beleid kan worden getoetst:

- Er is een nulmeting uitgevoerd;
- Er vindt een expliciete afweging plaats over de inzet van beleidsinstrumenten binnen een project;
- Bij de gekozen mix van beleidsinstrumenten is sprake van een spreiding over de vier kwadranten (instrumenttypen);
- Elk project kent zijn eigen instrumentenmix, en deze is beargumenteerd;
- De inzet van het beleidsinstrumentarium wordt gemonitord en daar waar nodig aangepast/ bijgestuurd.

Om op een dergelijke manier te werk te kunnen gaan dient de gemeente over de capaciteit, kennis en kunde te beschikken. Het gaat dan om het vermogen om (algemene) ambities om te zetten in beleid, beleid te vertalen in concreet organisatorisch handelen en dit handelen ook daadwerkelijk vorm te geven (vgl. Verheul [et al], 2018, p. 23). Dat leidt tot een zesde criterium:

- De gemeentelijke organisatie beschikt over de capaciteit en benodigde deskundigheid om meervoudig sturen op alle niveaus daadwerkelijk vorm te geven.

In de Woonvisie van de gemeente Utrecht is het meervoudig sturen en de toepassing ervan alleen uitgewerkt voor het strategische niveau van gemeentelijke ambities. ‘Met de juiste (meervoudige) sturing kunnen we de woningmarkt meer in balans brengen en werken aan een stabiele hoge bouwproductie en betere menging van wijken. Meervoudig sturen betekent dat de gemeente hieraan richting geeft, reguleert, verbindt en stimuleert. Dit alles in samenhang met andere opgaven, zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Met meervoudig sturen kunnen we scenariogericht inspelen op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen, met de visie en lange termijndoelen als richtinggevende koers’ (Woonvisie, p. 13). Alleen in de laatste zin wordt gesuggereerd dat meervoudig sturen ook een ‘gebiedsspecifieke’ uitwerking behoeft. Wij gaan ervan uit dat wanneer meervoudig sturen op gemeentelijk niveau omarmd wordt, dit alleen kan werken als die benadering ook uitgewerkt wordt op het niveau van afzonderlijke projecten. Dat is ook in lijn met de manier waarop de notie van meervoudig sturen door de bedenkers ervan is uitgewerkt.[203] Dat leidt ons tot een laatste, overkoepelend criterium:

- Meervoudig sturen als richtinggevend concept voor het lokale ruimtelijke beleid werkt alleen wanneer dit op elk niveau waarop dat handelen betrekking heeft (gemeente – gebied – project) wordt uitgewerkt.

[203] Verheul, Wouter-Jan [et al] (2018), *Meervoudig sturen in gebiedstransformaties: op zoek naar rollen en instrumenten*
Verheul, Wouter-Jan (2017), *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*

# BIJLAGE 3 PLANCAPACITEIT SYSTEMATIEK

Om de betrouwbaarheid van prognoses start bouw op de korte termijn te waarborgen hanteert de gemeente Utrecht de volgende systematiek:

*'In de brief van 3 maart jongstleden hebben wij aangekondigd dat mede op basis van vragen uit uw raad een aangepaste systematiek zal worden gehanteerd om op eenduidige wijze te komen tot reëlere prognoses start bouw voor de korte termijn.*
*Wij hebben ervoor gekozen om de systematiek die al jaren voor de prognose van de woningbouwproductie in de bouwopgave Leidsche Rijn wordt gehanteerd, te gebruiken voor de hele stad. De werkwijze is als volgt: allereerst zijn, net als in voorgaande jaren, per project de stand van zaken beoordeeld (financiële haalbaarheid, planologisch-juridische status en draagvlak) en bij ieder project vertaald in de planning. Vervolgens is, op basis van ervaringscijfers van de afgelopen jaren en een analyse per jaarschijf, een percentage voor aftopping (20%) bepaald en in de individuele jaren start bouw verwerkt. De aftopping is hierbij gelijkmatig toegepast op de verschillende onderliggende categorieën ((on)zelfstandige studenten, sociale huur overig etc.) in het desbetreffende productiejaar. Onderstaand figuur geeft met behulp van de aftopping voor ieder jaar de bandbreedte van de geprognosticeerde start bouw weer.*

*We stellen ons als doel om jaarlijks de bovenkant van de geprognosticeerde start bouw te realiseren. Maar gelet op de factoren die de huidige woningbouwproductie beïnvloeden (en toegelicht in de volgende paragraaf) is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een realistische bandbreedte te hanteren.'*[204]

[204] Gemeente Utrecht (2020). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2020*, p. 19-20.

# BIJLAGE 4 GERAADPLEEGDE BRONNEN

## GERAADPLEEGDE PERSONEN

*Gemeente Utrecht, ambtelijke organisatie:*

- Interim opgavemanager wonen
- Projectleider woningmarkt in balans
- Raadsadviseur
- Projectmanager Thomas à Kempisplantsoen
- Gebiedscoördinator West en Noordwest
- Projectmanager De Mix
- Gebiedscoördinator Overvecht
- Ruimtelijk regisseur Overvecht
- Projectmanager Leeuwesteyn
- Gebiedscoördinator Leidsche Rijn
- Projectmanager Wonderwoods
- Programmadirecteur centrumgebied
- Senior beleidsadviseur stedenbouw
- Beleidsadviseur stedenbouw
- Senior-adviseur circulair bouwen
- Projectmedewerker volksgezondheid

*Externe samenwerkingspartners:*

- Portaal
- Mitros
- BPD
- Trebbe
- Plegt Vos
- G&S vastgoed
- Syntrus Achmea
- CBRE
- a.s.r. real estate
- Jacobs Douwe Egberts (schriftelijk)

*Inwoners:*

- Woongroep Overhoop
- Bewonerscommissie Camera Obscuradreef
- Fris Alternatief

## GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN


- Gemeente Utrecht (2003). *Masterplan Stationsgebied Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (2006). Ontwikkelingsvisie *Centrale Zone, Leidsche Rijn.*
- Gemeente Utrecht (8 juli 2014). Commissiebrief *Actieplan Middeldure huur.*
- Gemeente Utrecht (17 juli 2015). Besluitenhistorie *Projectorganisatie Stationsgebied.*

- Gemeente Utrecht (19 mei 2015). Commissiebrief *Stand van Zaken Actieplan Middeldure Huur.*
- Gemeente Utrecht (14 april 2016). Stedenbouwkundig plan *Leeuwensteyn Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (31 oktober 2016). Procesbrief *Healthy Urban Quarter.*
- Gemeente Utrecht (11 juni 2017). Raadsvoorstel *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (21 september 2017). Raadsvoorstel *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (7 december 2017). *Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (7 december 2017). Omgevingsvisie *Beurskwartier en Lombokplein.*
- Gemeente Utrecht (juli 2019). Woonvisie *Utrecht beter in balans.*
- Gemeente Utrecht (september 2019). *Stadsakkoord Wonen.*
- Gemeente Utrecht (2020). Notulen *Vergadering gemeenteraad 18 juni 2020.*
- *Gemeente Utrecht (mei 2020). Meerjaren Perspectief Ruimte 2020.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Camera Obscuradreef – De Mix. Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).*
- *Gemeente Utrecht (2021). Grondprijzen 2021.*
- Gemeente Utrecht (1 juni 2021). Notitie *Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling.*
- Gemeente Utrecht (juli 2021). *Utrecht dichtbij de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.*
- Gemeente Utrecht (27 oktober 2021). Notitie *Evaluatie Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (november 2021). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (2 november 2021). Raadsbrief *Evaluatie Actieplan Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (23 december 2021). Raadsvoorstel *Betaalbare Koopwoningen.*
- Gemeente Utrecht (2022). Raadsbesluit *Wijziging voorwaarden middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (2022). Memo *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen.*
- *Gemeente Utrecht (2022). Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040.*
- Gemeente Utrecht (19 januari 2022). Raadsbrief *Beantwoording vragen Middenhuur.*
- Gemeente Utrecht (25 januari 2022). Raadsbrief *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (3 februari 2022). Notulen *Vergadering gemeenteraad Utrecht, 3e raadsvergadering.*
- Gemeente Utrecht (25 februari 2022). Raadsbrief *Opkoopbescherming.*
- Gemeente Utrecht (mei 2022). *Meerjaren Perspectief Ruimte 2022*.
- Gemeente Utrecht (z.d.). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen* (Versie 01).

*Interne documenten Gemeente Utrecht:*

- Gemeente Utrecht (2020). *Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Healthy Urban Quarter nu bekend als Wonderwoods.*
- Gemeente Utrecht (2020). Selectieleidraad *Bouwveld 13b in Leeuwesteyn.*
- Gemeente Utrecht (2020). Selectielaadraad *Bouwveld 14a in Leeuwesteyn.*
- Plegt-Vos, CBRE & EFY (2020). *Almanak.*
- Trebbe (2020). *De Kroon op Leeuwesteyn.*
- Gemeente Utrecht (2021). Anterieure overeenkomst *Thomas à Kempisplantsoen.*
- Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht Leeuwesteyn, bouwveld 13b.*

- Gemeente Utrecht (2021). *Overeenkomst ter uitgifte in erfpacht Leeuwesteyn, bouwveld 14a.*

*Schriftelijke vragen, moties en amendementen:*

- *GroenLinks Utrecht, PvdA Utrecht (3 februari 2022).* Motie 2019/43 *Woontoren niet groter dan nodig.*
- *Gemeente Utrecht (11 november 2019).* SV 2019, nr. 234 *Plan de Mix* (met antwoord).

*Andere bronnen:*

- Yin, R.K. (2003). *Case study Research Design and Methods (3e editie).*
- Verheul, W.J. (2017). *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak.*
- Stec Groep (20 februari 2017). *Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht.*
- GroenLinks, D66, ChristenUnie (1 juni 2018). Coalitieakkoord Utrecht 2018-2022 *Ruimte voor iedereen*.
- *Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E. & Hobma, F. (9 oktober 2018). Programma Stedelijke Transformatie Meervoudig sturen in gebiedstransformaties. Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak.*
- BPD, Mitros, Gemeente Utrecht (2019). Startdocument *De Mix Utrecht.*
- Mitros, Portaal (2019). Startdocument *Herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen.*
- *Verheul, W.J. & Heurkens, E. (april 2021). Meervoudige waardecreatie van publieke en private projecten in stedelijke ontwikkeling*, in: Grondzaken en gebiedsontwikkeling april 2021, nummer 2.
- Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal (2020). *Thomas à Kempisplantsoen ambitie- en uitgangspuntendocument.*
- Van Riezen & Partners (14 april 2021). *Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef – De Mix.*
- ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & koninkrijksrelaties (8 juni 2021). *Inventarisatie plancapaciteit.*
- Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht (december 2021). *Prestatieafspraken 2022-2026.*
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), (mei 2022). Programma *Betaalbaar wonen*.
- GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter, ChristenUnie (1 juni 2022). Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke *kansen, betaalbaar wonen en klimaat.*

*Websites:*

- NOS (2021). Collectie: *Wooncrisis*. Geraadpleegd via: https://nos.nl/collectie/13877-wooncrisis.
- *Gemeente Utrecht (z.d.). Utrecht Monitor: Voorraad woningen. Geraadpleegd via: Voorraad woningen | Utrecht Monitor (utrecht-monitor.nl).*
- Gemeente Utrecht (2021). *Wonen*. Geraadpleegd via: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/

- Van Gijzel, R. in Trouw (17 februari 2021). *Het lukt maar niet om het tekort aan huurwoningen op te lossen.* Geraadpleegd via: https://www.trouw.nl/economie/het-lukt-maar-niet-om-het-tekort-aan-huurwoningen-op-te-lossen~b3c705c0/
- DUIC (19 november 2021). *Tekorten op woningmarkt in Utrecht; wat doet wethouder Diepeveen om de crisis aan te pakken*? Geraadpleegd via: https://www.duic.nl/wonen/tekorten-op-woningmarkt-in-utrecht-wat-doet-wethouder-diepeveen-om-de-crisis-aan-te-pakken/
- Centraal Bureau voor de Statistiek (28 september 2022). Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio. Geraadpleegd via: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Omgevingsvisie.* Geraadpleegd via: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/.
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Bouwproject De Mix*. Geraadpleegd via: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/de-mix-nieuwbouw/.
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Utrecht in cijfers: wonen*. Geraadpleegd via: https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/thema/wonen.
- Platform31 (z.d.). *Middeldure huur als smeerolie*. Geraadpleegd via https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/particuliere-huurmarkt/middeldure-huur-als-smeerolie.



## 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.

REKEN KAMER UTRECHT

**PERSBERICHT**

# REKENKAMER UTRECHT: NOG GEEN GROEI ZICHTBAAR IN HET AANDEEL MIDDENHUURSEGMENT

**De gemeente Utrecht heeft zich tot doel gesteld om het aantal woningen in het middensegment te vergroten. Sinds 2018 is het doel dat in 2040 25% van de woningvoorraad tot het middensegment behoort. In het nieuwe coalitieakkoord uit 2022 staat als doel dat bij nieuwe woningbouwprojecten 35% van de te realiseren woningen tot het middensegment behoort. De rekenkamer heeft onderzocht hoe dit beleid in de praktijk werkt en stelt vast dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad niet stijgt. Onduidelijk is of en op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het realiseren van de gestelde doelen.**

De rekenkamer heeft het onderzoek gericht op middenhuur, omdat de gemeente daar sinds 2014 een actieplan voor heeft. Middenhuurwoningen in Utrecht hebben in 2022 een huurprijs tussen de € 763 en € 1.027.

*Geen groei zichtbaar van het aandeel middenhuur*
De rekenkamer komt tot de conclusie dat het aandeel middenhuur in de woningvoorraad tussen 2019 en 2021 stabiel is gebleven op ongeveer 11%. Er worden weliswaar middenhuurwoningen gebouwd, maar door de groei in de totale woningvoorraad in Utrecht blijft het percentage gelijk. De rekenkamer concludeert dan ook dat niet vastgesteld kan worden op welke manier het gemeentelijk beleid bijdraagt aan het bereiken van het doel van een vergroot midden(huur)segment.
Om deze doelen wel te bereiken doet de rekenkamer een aantal aanbevelingen.

*Maak doel voor middenhuur concreet*
De hiervóór genoemde doelen voor het middensegment zijn niet specifiek uitgesplitst naar middenhuur en betaalbare koop. De rekenkamer doet de aanbeveling om dit wel te doen. Daardoor wordt duidelijk hoe groot het aandeel middenhuurwoningen in de totale woningvoorraad in 2040 moet zijn. Het maakt ook duidelijk hoe groot het percentage middenhuurwoningen moet zijn bij nieuwe woningbouwprojecten. Daarnaast beveelt de rekenkamer aan om de doelen uit te werken op wijkniveau en in woningbouwprojecten. Naast doelen voor het middensegment wil de gemeente Utrecht bij deze projecten ook nog andere ambities realiseren, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid en parkeren. Op dit

moment stapelen verschillende doelen en ambities van de gemeente zich op in woningbouwprojecten. Het is lastig om tussen deze doelen en ambities te kiezen bij projecten. Omdat doelen voor het middensegment niet goed op wijkniveau zijn uitgewerkt zijn deze onvoldoende richtinggevend in woningbouwprojecten. Daardoor is het moeilijk om het doel voor middenhuur vast te houden en te realiseren.

*Maak duidelijk of middenhuur ook gerealiseerd wordt en rapporteer daarover aan gemeenteraad*
Om de ontwikkelingen in het middenhuursegment te monitoren, rapporteert de gemeente Utrecht over het aantal middenhuurwoningen dat zij verwachte in aanbouw te nemen. Op de daadwerkelijke realisatie van woningen in het middenhuursegment heeft de gemeente beperkt zicht. De rekenkamer beveelt aan om het zicht op realisatie te verbeteren en om hierover ook aan de gemeenteraad te rapporteren. Daardoor wordt duidelijker of het doel ook wordt bereikt.

*Breng meer structuur in sturing projecten*
De rekenkamer concludeert dat niet duidelijk is hoe in woningbouwprojecten door de gemeente eraan wordt gewerkt om het doel voor middenhuur te behalen. De rekenkamer beveelt aan om in die projecten een meer vaste, gestructureerde en inzichtelijke manier van werken te hanteren. Het gaat dan zowel om de keuze tussen verschillende doelen, de aanpak om die doelen te bereiken, en het zicht houden op de effectiviteit van de gemeentelijke aanpak om zo nodig bij te kunnen sturen.

**Noot voor de redactie**
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gerth Molenaar, secretaris van de rekenkamer, tel. 06-49754300. Het rapport Middenhuur: meer grip op groei en meer informatie over de Rekenkamer Utrecht vindt u op https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer/. Mits met bronvermelding (Rekenkamer Utrecht, 2023) kunt u gebruik maken van de figuren uit het rapport (format PDF beschikbaar). Aanvragen via rekenkamer@utrecht.nl.

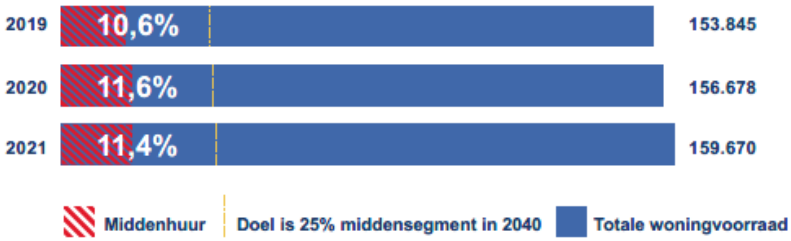
Stadhuisbrug 1 Utrecht
Postbus 16200, 3500CE Utrecht
030-286 13 91 | utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer

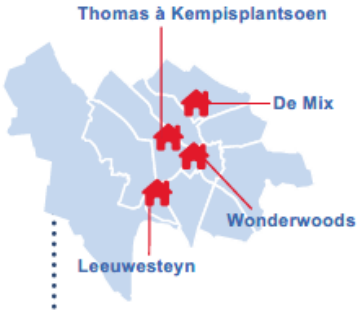
REKEN KAMER UTRECHT

# MIDDENHUUR: MEER GRIP OP GROEI

## Rekenkamer concludeert: niet vast te stellen of gemeentebeleid bijdraagt aan het vergroten van het midden(huur)segment.

**Het middenhuursegment blijft als percentage in de totale woningvoorraad vrijwel stabiel (11%).**




**We hebben 4 woning-bouwprojecten met daarin middenhuur onderzocht.**

## Aanbevelingen



OVERZICHT RAADSBRIEVEN 11 januari tot 9 februari 2023 COMMISSIE EDVW 16 februari 2023

| Nr. | Ontvangstdatum | Beleidsveld | Onderwerp | Behandeladvies |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 31-01-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Jaarplan 2023 Energietransitie | |
| 2 | 02-02-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Uitgangspunten onderhandelingen aandeelhouderschap Stedin | |
| 3 | 30-01-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Afbakening zoekgebieden duurzame energie | |
| 4 | 20-01-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Besparen in de gebouwde omgeving, onderdeel VvE's | |
| 5 | 17-01-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Voortgang projecten duurzame energie | |
| 6 | 17-01-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Doorstart geothermie | |
| 7 | 17-01-2023 | Wonen en Volkshuisvesting | Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters | |
| 8 | 11-01-2023 | Wonen en Volkshuisvesting | Raadsbrief Proces vernieuwing huisvestingsverordening | |
| 9 | 09-02-2023 | Energie en Klimaat | Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

OVERZICHT RAADSBRIEVEN  11 januari tot 9 februari 2023 COMMISSIE EDVW 16 februari 2023

# Verslag openbare middag-vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

**Datum** 19 januari 2023
**Locatie** Stadhuisbrug 1, Utrecht
**Verslag door** Josefien Meijer (Notuleerservice Nederland)

## Aanwezigen

De voorzitter, de heer B. Van Steeg, de wethouders de heer D. De Vries en mevrouw S. Schilderman, commissiegriffier mevrouw M. de Vos, de leden de heer R. Van den Enk, (Student&Starter), mevrouw R. Heijne (GroenLinks), de heer R. Van der Zweth (PvdA), de heer R. Van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw J. Zwinkels (CDA), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer J. Vasters (D66), de heer Bakker (D66), de heer Talhaoui (PvdA), mevrouw Van der Wilt (D66), de heer F. Dekkers (GroenLinks), mevrouw V. Smit (Volt), de heer T. Stam (PvdA), de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), Lid Minnaert (Bij1), mevrouw K. Alblas (ChristenUnie)

## Verslag commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen


1. Opening ....1
2. Vaststellen van de agenda van 19 januari 2023 ....2
3. Vaststellen ingekomen agenderingen (Procedure) ....2
4. Verslagen ....3
5. Toezeggingen/moties ....3
6. Ingekomen stukken ....3
7. Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU ....3
8. Raadsbrief Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn ....6
Lijst met toezeggingen ....22


## 1. Opening

**De voorzitter, de heer Van Steeg** opent de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen thuis, op de tribune en het College en de commissieleden welkom.

Vanochtend was er een goed werkbezoek bij SSH. Hier wordt in de agendering op teruggekomen.

Wethouder De Vries heeft een technische sessie toegezegd inzake de rol van corporaties.

Mededelingen van commissieleden

**De heer Van der Graaf (ChristenUnie)** heeft een vraag over schriftelijke vragen nummer

187 die nog niet beantwoord zijn. Hij is benieuwd of er iets over gezegd kan worden.  De voorzitter laat weten dat het College daar vandaag nog op terug probeert te komen.
**De voorzitter** vertelt dat hij het laatste deel van het debat niet aanwezig kan zijn in verband met een andere verplichting. Hij wordt vervangen door de heer Bos voor de laatste twee agendapunten..

## 2. Vaststellen van de agenda van 19 januari 2023

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Vaststellen ingekomen agenderingen (Procedure)

3.1 Raadsvoorstel Aanvraag bijdrage Gemeentefonds 2023 voor opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Dit punt heeft een deadline van 9 maart 2023. Voorstel om hier een a punt van te maken.

**Mevrouw Heijne (GroenLinks)** wil dat toch graag zelf beoordelen of dit een a-punt wordt. Besloten wordt om het voor het avonddeel te agenderen.

3.2 Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's op verzoek tot agendering van de PVV, Denk en de VVD. Dit staat geagendeerd voor 16 februari. Iedereen is akkoord om dit punt voor 45 minuten te agenderen op 16 februari 2023.

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

**De heer Van der Zweth (PvdA)**: Dit punt gaat over een groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters. Het leek de PvdA een goed idee om dit debat in de commissie te voeren tezamen met een raadsinformatie bijeenkomst. Agendering door PvdA, GroenLinks, EenUtrecht, D66, ChristenUnie, Bij1 Utrecht Solidair, Student&Starter en Volt.

De voorzitter geeft aan dat er op de agenda van de RIB avond van 7 februari nog ruimte is.
Op voorstel van **de heer Van der Graaf (ChristenUnie)** wordt dit punt voor 2 uur geagendeerd.

**De heer Bakker (D66)** wil graag het volgende onderwerp op de agenda voor 75 minuten: *Rubens kwartier, in het bijzonder het IBB complex en de vierde fase kwekerij*. Daaraan hangen ook schriftelijke vragen aan *IBB bouwen aan studentenhuisvesting* en de inzichten die zijn opgedaan tijdens het werkbezoek.
Geagendeerd door D66, PvdA, CDA, ChristenUnie, Volt, VVD en Student&Starter en nog 2 partijen *(niet duidelijk).*

**Mevrouw Zwinkels (CDA)** wil graag een raadsinformatiebijeenkomst organiseren om ook juist de betrokken partijen uit het gebied te laten inspreken. Voorstel om dit eerst tijdens de volgende commissievergadering te bespreken. Mevrouw Zwinkels is benieuwd of het College alle informatie die beschikbaar is, tijdig deelt voorafgaand aan het debat. Dat is belangrijk. Ze wil breder kijken of er niet andere partijen over het hoofd worden gezien.

Na enige discussie wordt besloten om dit punt te bespreken op 14 maart tijdens een de

Raadsinformatiebijeenkomst en 23 maart in de Commissie. **De heer Van der Graaf (ChristenUnie)** bekijkt dan met mevrouw Zwinkels voorafgaand aan de RIB welke documentatie al met te delen is.

**De heer Stam (PvdA)** begrijpt niet waarom na het uitgebreide werkbezoek er nog een extra RIB nodig is waarna in maart wordt besproken wat we nu al weten. Hij vindt dit het vertragen van het proces.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)** vindt het in het kader van transparantie voor besluitvorming heel erg belangrijk dat ook andere partijen kunnen inspreken.
De voorzitter concludeert dat er meer fracties zijn die graag nog eerst een RIB houden waarna het debat in maart plaatsvindt. Hij vraagt de griffier het onderwerp op 14 maart voor de RIB voor 60 minuten te agenderen en 23 maart in de commissie voor 90 minuten. Zij zegt dit toe.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht)**: *Eerlijke ruimte voor lokale energie initiatieven*. Graag agenderen voor de commissie van 20 april. Omdat waarschijnlijk de beantwoording vanmiddag niet volledig aan de orde komt. Er zit veel tegenstrijdigheid in.
De voorzitter stelt voor het debat van vanmiddag af te wachten alvorens de dit punt te agenderen. Er kan na het debat altijd nog voor 20 april geagendeerd worden.

**Mevrouw Heijne (GroenLinks)**: *Zoekgebieden duurzame energie*, dit onderwerp komt dit jaar vaker op de agenda. Daarom willen enkele partijen graag een technische briefing. Volt, VVD, ChristenUnie, PvdA, Student&Starter stemmen met GroenLinks de vraagstelling af. Het is denkbaar dat hier ook een RIB voor komt om natuur- en milieuorganisaties, erfgoed organisaties en dergelijke te horen.
De RIB over de rol van corporaties is op 7 februari, de technische sessie is op 16 februari. De voorzitter stelt vast om de RIB van 21.00 tot 22.00u te plannen. De technische sessie wordt door de griffie gepland.

# 4. Verslagen

40 Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

# 5. Toezeggingen/moties

**De heer Van der Zweth (PvdA)**: Toezegging 2022 t 70 wonen. Dit gaat over voorrang voor regionale kopers bij nieuwbouwhuizen. Hier is niets meer over vernomen. Kan er een nieuwe toezegging met een nieuwe datum komen op het onderwerp voorrang voor regionale kopers bij nieuwbouwhuizen? Deze toezegging staat overigens ook niet in de recente brief over de huisvestingsverordening.
De wethouder komt daarop terug en de toezeggingenlijst zal worden opgeschoond.

Verder geen opmerkingen.

# 6. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

# 7. Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit

# Gemeenschappelijke Regeling AVU

*De AVU is een Gemeenschappelijke Regeling (GR) en een overeenkomst tussen de Colleges van alle Utrechtse gemeenten. In de GR worden de samenwerking en de inrichting geregeld en de AVU heeft een voorstel voor wijziging van de GR aangeboden. De raad wordt voorgesteld de bijgevoegde brief vast te stellen als zienswijze van de raad, waarin wordt ingestemd met het ontwerp wijzigingsbesluit van de GR AVU en moedigt de AVU aan om de raad te blijven betrekken bij aanbestedingen van hoofdstromen en andere besluiten met grote impact op de transitie naar een circulaire economie.*

Voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp heeft wethouder Schilderman nog antwoord op de onbeantwoorde schriftelijke vragen 187, namens collega Eerenberg: wij koersen op beantwoording voor op januari, maar in ieder geval de eerste helft van februari.

*Reacties voor de eerste termijn*
**De heer Vasters (D66)**: Het ontwerp wijzigingsbesluit van de AVU is wat ons betreft grotendeels een technische formaliteit en we steunen de reactie die het College voorstelt, wij onderschrijven als fractie het belang van de transitie naar een circulaire economie. In het coalitieakkoord staat de ambitie om in Utrecht een zogenaamd Upcycle centrum te openen, een soort afvalstraat. 2.0. Enkele jaren geleden is op Lage Weide onderzocht hoe dit te realiseren naar aanleiding van een motie van een aantal partijen. Toen bleek het niet haalbaar. Toch zijn er een aantal gemeenten, zoals Almere, waar zo'n centrum al enkele jaren bestaat. Onze vraag aan de wethouder is wat de status is van deze ambitie en mocht het binnen onze stad lastig worden, zijn er dan wellicht mogelijkheden in de regio. In AVU verband zou wat ons betreft ook samen met omliggende gemeenten onderzocht kunnen worden waar plek is voor zo'n circulair Upcycle centrum binnen de stadsgrenzen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Waarom wordt dit nu ingebracht vanuit D66 rondom de AVU, want je ziet juist dat heel veel andere gemeenten dit als gemeente oppakken.

**De heer Vasters (D66)**: Het komt terug in het coalitieakkoord, dus wij zijn benieuwd of daar al aan gewerkt is door het College. Ik doe de suggestie om in gezamenlijkheid met andere gemeenten te kijken wat er gerealiseerd kan worden. Het kan ook binnen de gemeente, vandaar de vraag aan de wethouder.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Prima zienswijze vanuit de gemeente. Wij zijn wel benieuwd naar de achterliggende gedachte bij het nu al voorleggen van dit besluit. Er wordt gesproken over efficiëntie overwegingen vanwege het complexe en langdurige wijzigingsproces van gemeenschappelijke regelingen. In de nieuwe wet gemeenschappelijke regelingen staat dat gemeenteraden beter betrokken kunnen worden, dat inwoners beter kunnen gaan participeren. En het lijkt me goed als we de tijd nemen, ook als gemeenteraad om daar een visie met elkaar op te hebben. Ik heb het idee dat we onszelf geen tijd geven om dat debat te voeren. En daar vraag ik een reactie van het College op. Ook wil ik graag van het College horen hoe de gemeenteraad te betrekken. Je kan zelfs een soort van enquête gaan houden. Dat is een heel zwaar middel, maar ik vind het belangrijk dat we daar ook als wat grotere gemeenten in dit samenwerkingsverband wat kleur bekennen. En tot slot, ik ben verbaasd dat we niet kiezen voor burgerparticipatie. Graag een reactie van de wethouder.

**Mevrouw Heijne (GroenLinks)**: Wij slaan aan op de zin *wij moedigen de AVU aan om de Raad te blijven betrekken bij aanbesteding van hoofdstromen en andere beslissingen met grote impact op de transitie naar circulaire economie*. Dat deed ons denken aan een motie van 4 jaar geleden waar nu een evaluatie op zou komen. Er zou bepaald worden of we een nieuwe aanbesteding doen, of dat we de huidige aanbesteding nog verlengen met 2 keer 2 jaar en dat heeft alles te maken met duurzaamheid en wat er de afgelopen jaren is gerealiseerd en welke innovaties er zijn. Vraag aan de wethouder is hoe het staat met de evaluatie, wanneer komt deze, en wordt de Raad geïnformeerd over de uitkomsten daarvan, zodat wij tijdig kunnen beoordelen of wij inderdaad verlenging van 2 keer 2 jaar

willen. Of dat wij toch kiezen voor een nieuwe aanbestedingsronde naar 6 jaar.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Is GroenLinks het eens dat we niet alleen moeten kijken naar de aanbestedingsstrategie of het aantal Euro per CO2 dat wordt gevraagd, maar dat we ook kijken naar wat er daadwerkelijk gerealiseerd wordt gedurende de contracteringsfase.

**Mevrouw Heijne (GroenLinks)**: Dat is zeker onderdeel van de evaluatie en ook de mate van innovatie en welke nieuwe technieken worden onderzocht en toegepast. Is het handig om naar aanleiding van die zin dit op te nemen in de zienswijze of is het handiger dat de wethouder gewoon toezegt dat zij dit inbrengt in het bestuur?

*Reactie Wethouder Schilderman eerste termijn:*
Het klopt dat er verkenningen zijn gedaan naar het upcylcle center en de uitdaging is inderdaad dat het best wel wat plek kost. Dat neemt niet weg dat wij specifiek kijken naar locaties en dit aan het uitwerken zijn. We wij delen de ambitie, maar we kijken bijvoorbeeld of we bij bestaande afvalscheidingsstations kunnen uitbreiden en daar repaircafés aan toe zouden kunnen voegen. Voor de zomer komen we hier over met een update en naar de Raad en dan informeer ik u graag uitgebreider over.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Hoe ziet de wethouder dan de rol van de AVU? Heeft het ook een regionale functie, of gaan we alleen onze milieustraten die we hebben een klein beetje opplussen voor onze eigen inwoners?
Wethouder Schilderman: Ik vind het een interessante gedachte om ook te kijken wat je regionaal zou kunnen doen. Tot op heden waren wij wel aan het kijken naar iets op ons eigen grondgebied. Ik weet dat er veel gemeenten in onze omgeving bezig zijn met dezelfde soort vraagstukken. De milieustraten hebben de regel dat het in de eigen gemeente zou moeten zijn. Ik neem het mee in de brief voor de zomer en op basis daarvan besluit of het wordt ingebracht in de AVU.

De wijziging van de gemeenschappelijke regeling: Allereerst is de doorlooptijd redelijk groot. Alle verschillende deelnemende gemeente moeten dit allemaal besproken hebben in hun gemeenteraad en vervolgens moet er een dagelijks bestuursvergadering en een algemeen bestuur plaatsvinden, daarna de wijziging zelf en dan moet de wijziging zelf ook nog doorgevoerd worden. Dus er zit enige looptijd in, maar desalniettemin had dat in theorie ook later gekund, Er zitten enkele bepalingen in die niet volgen uit de wijzigingswet, maar eigenlijk eerder gemaakt afspraken zijn. Als we die naar achter zouden verplaatsen, dan zouden we daar weer meer vertraging hebben. Of we zouden 2 keer een wijziging van de gemeenschappelijke regeling moeten doen. Dat is de aanleiding dat in ieder geval dit tijdspad gekozen is om zowel voortgang te bereiken op de punten die eerder reeds open stonden en om hierna te kunnen doorlopen.
Burgerparticipatie: De AVU is een beleidsarme organisatie die aanbestedingen doet voor ons. Hoe wij kijken naar afval, wat we belangrijk vinden in de participatie, dat vindt plaats binnen onze eigen gemeente via de beleidskaders die uw Raad hier vaststelt. Daarbij geldt overigens niet dat het niet belangrijk is om hier input op te hebben. Ik zal dat nog extra in de overleggen die wij hebben kracht bijzetten, zodat het gesprek ook echt goed kan plaatsvinden.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Ik snap dat de participatie niet bij de AVU ligt maar de commissie wil graag input vanuit de stad ontvangen, voor zienswijze is in de toekomst.

**Wethouder Schilderman**: Dat gebeurt bijvoorbeeld op een moment dat het beleid over grondstoffen hier vastgesteld is. Namens onze gemeente zit ik zowel in het dagelijks bestuur als in het algemeen bestuur, dus via een vraag of een motie kan ik het op die manier doorgeleiden.

De evaluatie rondom het verduurzamen van aanbestedingen: Aan de evaluatie wordt nog aan gewerkt door de AVU. Er zijn ook verschillende samenwerkingsverbanden. In het najaar komt informatie

daarover naar u toe. Ik zal het in een van de bestuursvergaderingen bespreken dat er met de juiste aandacht aan gewerkt wordt.

**Mevrouw Heijne (GroenLinks)**: Kan het als toezegging genoteerd worden dat wij in het najaar worden geïnformeerd over de uitkomst van de evaluatie.
**De wethouder** zegt dit toe voor Q4.

Er is weinig tijd om een debat te voeren over hoe de Raad betrokken kan worden bij een gemeenschappelijke regeling als de AVU. De Raad kan het bediscussiëren met elkaar. De echte verwerking moet sowieso nog later komen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Ik wil de wethouder vragen om in de zienswijze op te nemen ofwel de AVU te bevragen om na te gaan welke smaken er zijn om in de toekomst de Raad te gaan betrekken bij de AVU, zoals dat ook vanuit de wet gemeenschappelijke regelingen wordt meegegeven. Want nu staat er alleen dat het mogelijk zou kunnen, maar ik mis het hoe.
Wethouder Schilderman: wij hadden dat in onze reactie expliciet gekoppeld aan de aanbestedingen, omdat dat de momenten zijn om de participatie van de gemeenteraad te vergroten. Ik had niet ervaren dat de Raad een heel grote behoefte had om over de technische invulling van de gemeenschappelijke regeling nog meer te participeren. Als het wel zo is, dan hoor ik dat graag.

*Einde eerste termijn.*

De voorzitter stelt voor van dit punt een A-punt te maken.

## 8. Raadsbrief Buurtagenda’s Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn

*Geagendeerd door: Berdien van der Wilt (D66), Tess Meerding (VVD), Fred Dekkers (GroenLinks), Charlotte Passier (Volt), Mohamed Talhaoui (PvdA), Annemarijn Oudejans (Student en Starter), Kirsten Alblas (ChristenUnie), Myrthe Minnaert (Bij1) en Harm Dijkstra (CDA).*
*Bovenstaande fracties bespreken graag de raadsbrief over de buurtagenda’s voordat het College overgaat tot de uitvoering en start daarvan. Daarbij willen zij o.a. stil staan bij de ‘selectie’ van de wijken, de reikwijdte van de agenda’s en raakvlak met omgevingsvisies en andere wijkdocumenten, en de mogelijke doorwerking van de buurtagenda’s op de lange termijn.*

De voorzitter stelt voor agendapunten 9 en 10 om 19.30u te bespreken.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Wat D66 betreft zijn er een aantal voorwaarden die voor ons van belang zijn voor het succes van zo'n buurt agenda. In een notendop zien wij de buurtagenda’s als kansrijk als we nieuwe groepen inwoners bereiken, deze groepen voldoende zeggenschap krijgen en er vooraf goed duidelijk is wat de agenda wel maar ook niet is en wanneer de agenda geslaagd is. Allereerst zit de kracht en uitdaging van een wijkaanpak en buurtagenda in het betrekken en activeren van juist die inwoners die we normaal als gemeente niet bereiken. Al eerder vroegen we extra aandacht voor de motie 298. We lezen deze ambitie terug in de brief, maar we zien nog niet hoe het College dit wil realiseren. Hoe zet de wethouder hierop in? Daarnaast vinden we belangrijk dat we duidelijk maken wat de agenda wel en niet is, juist richting die inwoners. Wat ons betreft ligt in de buurtagenda de focus op die stappen die worden genomen om kansen van de wijk te vergroten. Tegelijkertijd zien we met de thema's die worden aangestipt in de brief, dat ze eigenlijk

al over alle beleidsthema's heen lijken te gaan en daarmee het risico ontstaat dat we inwoners mee laten denken over onderwerpen die in deze Raad al zijn vastgesteld. Dat kan mogelijk frustratie opleveren. Een helder mandaat helpt daarbij. Is de wethouder het eens dat de buurtagenda nadrukkelijk geen omgevingsvisie is, het goed is in het kader van eerlijke participatie de verwachtingen aan het begin van dit proces helder te communiceren richting inwoners en ondernemers. Hoe wordt dit ondervangen?

**De heer Dijkstra (EenUtrecht)**: Als je heel goed kan afspreken dat de buurtagenda van henzelf is snapt iedereen dat de Raad dit niet één op één overneemt.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Ik betwijfel dat. Daarom zeg ik de helderheid vooraf. Ik me kan voorstellen dat inwoners met heel veel ideeën komen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Ik heb er moeite mee dat D66 begint over waar mensen allemaal niet over mogen gaan. Goed om te kijken waar botsingen zijn en deze terug te laten komen in de gemeenteraad om daar opnieuw met elkaar over te stemmen.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Ik wil zaken niet dichttimmeren maar wil helder zijn naar mensen. Ik ben heel erg voor inwonersparticipatie. Tegelijkertijd leggen we dingen met elkaar vast, dan zou ik het ook een inflatie van onze rol vinden als we iedere keer terug naar de tekentafel moeten. Dus net zoals bij burgerberaad zou ik helder willen hebben wat het mandaat is dat we die bewoners geven.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Ik vind het niet erg als het spannend wordt. Het is niet zwart-wit.

**De heer Dekkers (GroenLinks)**: Wat hoort volgens D66 wel en niet tot integrale buurtaanpak? Ik benadruk dat punt integraal.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Ik bedoel meer dat je afspraken maakt in die agenda die ook door de buurt zelf kunnen worden opgepakt en die niet Raadsverantwoordelijkheden zijn.
D66 gelooft dat het echt van meerwaarde kan zijn als inwoners ook echt de middelen krijgen om de buurt agenda te realiseren en we zien daarin een hele mooie kans voor het koppelen van de buurtagenda aan een beschikbaar buurtbudget. Kan de wethouder toezeggen dit ook op te nemen in de plannen.

**De heer Dekkers (GroenLinks)**: Vindt D66 dat het niet moet gaan om het verdelen van het initiatieven budget, maar juist om budgetten die zitten in de normale programma budgetten.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Ik wacht nog op de uitwerking van wat de wijkbudgetten gaan betekenen. Het gaat mij er vooral om welk geld van de buurt is en in welke vorm dat het beste kan. Ik wil dat de wijk daar vooral over kan besluiten.
Als laatste is het voor ons belangrijk dat we samen vaststellen wanneer de agenda een succes is en wanneer we dat vinden. In de brief staat dat er een aantal wijken zijn gekozen waar we mee beginnen.  Op basis van welke indicatoren zijn deze wijken gekozen. Wanneer is de buurtagenda volgens de wethouder echt een succes en vinden ook de inwoners het een succes. Een bredere wijk en buurtaanpak zou ook raken aan de rol van onder andere wijkwethouder, Wijkbureau en

andere gemeentelijke beleidsprogramma's. Kan de wethouder toezeggen de Raad actief te betrekken. Juist daar waar de buurtagenda of Wijkplan raakt aan deze bredere thema 's. Ook vanwege de mogelijke financiële en organisatorische impact daarvan.

**Mevrouw Meerding (VVD):** In het nieuwe coalitieakkoord heeft de coalitie de doelstelling vastgesteld om meer buurtagenda 's op te stellen en de aanpak dus te verbreden. Het gaat dan om buurten die te kampen hebben met bepaalde problemen en daarom extra aandacht nodig hebben. Door het College wordt daarbij de aanpak Samen voor Overvecht als voorbeeld genoemd en dat is een aanpak waar de VVD niet altijd even enthousiast over is geweest. Onze voornaamste kritiek op deze aanpak was dat er toen niet genoeg gekeken werd naar de bestaande kennis en initiatieven die al in de wijk aanwezig waren, dat er niet genoeg werd samengewerkt met wijkbewoners en dat resultaten moeilijk of niet meetbaar waren. Hier lijkt van geleerd te zijn.
De VVD ziet dat sommige buurten extra inzet nodig hebben en vindt de buurten die nu zijn aangewezen ook passend. Maar toch hebben we ook wel onze twijfels bij het concept van buurt agenda 's. Hoe verhouden de buurtagenda's zich tot de vele andere projecten en instrumenten die wij als Raad al hebben. Wat is de status van die buurtagenda 's? Hoe zorgen we ervoor dat zaken elkaar niet doorkruisen of dat we dubbel werk doen? Daar hebben we zorgen over.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Hoe kijkt de VVD tegen die verhouding aan.

**Mevrouw Meerding (VVD):** Dat is heel lastig, we zien die problematiek. We snappen dat je daar dan extra inzet op wil plegen. Tot zover kunnen we erin meekomen. Maar de vraag is of buurtagenda's de oplossing zijn.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Wat is de meerwaarde van de buurtagenda voor de VVD?

**Mevrouw Meerding (VVD):** Ik zie de meerwaarde voor de veiligheid. In bepaalde wijken of buurten is daar meer behoefte aan. Goed dat het met bewoners wordt gedaan. Maar de wethouder moet mij daar nog in geruststellen want ik vraag me af wat dit meer gaat brengen dan de dingen die we al doen.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Kan een wijkakkoord niet helpen om extra middelen naar de wijk te richten, maar ook om binnen de bestaande budgetten die extra aandacht te bundelen.

**Mevrouw Meerding (VVD):** Wij hopen als VVD dat we het anders gaan doen dan de aanpak Samen voor Overvecht.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Het bundelen van budgetten heeft effectief gewerkt. Wat wilt u anders gaan doen?

**Mevrouw Meerding (VVD):** Het bundelen van budgetten is niet ons kritiekpunt op de aanpak. Goed dat de meetbaarheid in de huidige uitgangspunten wel is meegenomen.
Inhoudelijk is het plan van de buurtagenda nog een beetje vaag voor de VVD. Bewoners mogen meepraten over de belangrijkste uitdagingen van de buurt op sociaal, ruimtelijk en op veiligheidsgebied. Hoe gaat dit concreet tot uiting gaat komen, want voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben we al heel veel andere visies en ook participatieprocessen. Wat mogen bewoners hier dan

nog concreet over inbrengen in de buurtagenda. Concrete gezamenlijke acties, wat houdt dit in? Als je dat niet goed aangeeft, kan dit tot teleurstellingen leiden. En mijn vraag is hoe gaan we de meetbaarheid van doelstellingen toetsen?

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Hoe evalueert de VVD de ervaringen in Overvecht? Want de evaluaties met betrokkenen in de wijk is een heel goed instrument geweest.

**Mevrouw Meerding (VVD):** Niet alles is in cijfers uit te drukken. De evaluatie van Samen voor Overvecht waren hele lange lappen tekst. Ik zie dit graag meer concreet bij de buurtagenda's.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Ik wil ook graag minder cijfers. Maar wanneer ben je überhaupt tevreden en is dat wel in de Raad met elkaar vast te stellen?

**Mevrouw Meerding (VVD):** Daar ben ik het mee eens.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** GroenLinks is blij dat we afgesproken hebben de integrale buurtaanpak te verbreden en dat we daar serieus geld voor hebben vrijgemaakt om gelijk te investeren. Logisch dat deze wijken zijn gekozen maar is er een analyse waarom voor deze wijken is gekozen en kunnen we deze krijgen? Buurtprofielen staan niet op de site van de gemeente, want ze voldoen niet aan de hoge eisen van toegankelijkheid. Kan het College zorgen dat er toch links naar de buurtprofielen op de site komen? Het blijft onduidelijk wat de onderliggende gedachte is achter onze ongelijk investeren in deze integrale buurtaanpak is. Ik mis in de raadsbrief de aandacht voor die wat hardere punten als wonen, werkgelegenheid en onderwijs of bouwen we voort op de goede ervaringen in Utrecht met de ABCD aanpak, voortbouwen op de sterke bronnen die er al zijn. Graag een reflectie van de wethouder op dit punt. De extra middelen zijn serieus, maar toch beperkt. Ziet het College kansen voor het werven van extra middelen bij bijvoorbeeld het Rijk of Europa. GroenLinks vindt het belangrijk dat ook de normale programmabudgetten bijdragen aan ongelijk investeren voor gelijke kansen in deze buurten. Klopt het dat we bij het uitvoeringsplan in het derde kwartaal ook een voorstel krijgen voor het maken van keuzes voor de inzet van bestaande programmabudgetten? Betrekken we dan hierbij de al genoemde motie 156 over de buurtbudgetten. Hoe zorgen we dat de investering uitgevoerd worden door mensen en organisaties in de buurt? Is het de bedoeling om, net als in Overvecht, belangrijke diensten van de gemeente meer in de buurten aan te bieden? Een diverse aanpak is van belang maar ook het versterken van de positie van bewonersoverleggen. Gaan we in buurtagenda's afspraken maken om de positie van wijkplatforms of andere buurtorganisaties te versterken?

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Hoe reflecteert de heer Dekkers op de opmerking van D66 dat we ook inwoners willen betrekken die nu nog niet betrokken zijn?

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Ik sluit aan bij uw oproep om diverse mensen te betrekken, dat kan via een wijkplatform zijn. Maar het kunnen ook overleggen in de buurt zijn en ik zou die in stevige positie willen brengen, maar ook dat hun inbreng inhoudelijk serieus genomen wordt.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Mooi dat u ook aansluit bij onze oproep. Ziet u ook nog een spanningsveld met partijen die al heel goed de weg vinden? Die komen wellicht tegenover andere groepen te staan die dat wat spannender vinden. Of ziet u dat juist als een uitdaging?

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Ik zie dat spanningsveld niet, want ik zie dat de mensen die zich inzetten voor hun buurt of wijk meestal erg gericht zijn. Dat is niet altijd eenvoudig, het kan een spanningsveld creëren. Maar daar is wat aan te doen.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Als ik in kijk naar bijvoorbeeld Overvecht dan zie ik daar een heel mooi florerend wijkplatform, maar niet een platform wat de hele wijk representeert.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Ik zie die uitdagingen, ik zie die uitdaging om het zo divers mogelijk te maken. Ik zie ook de uitdaging die het wijkplatform zelf aangaat in Overvecht om zo breed mogelijk mensen bij hun werk te betrekken, dus dat is een gezamenlijke opgave.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Een geruststelling dat de heer Dekker niet zoals bij de wijkraden de wijkplatforms wil afschaffen om dat ze niet divers genoeg zouden zijn. De wijkplatforms hebben aangegeven dat ze te weinig geld hebben om zichzelf goed te kunnen organiseren. Stelt de heer Dekkers voor om het geld van die buurtagenda's beschikbaar te stellen voor al die verschillende buurtplatforms die er die er in Utrecht zijn.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Volgens mij is er een wens is om vaste overleg platformen per wijken of buurten te krijgen. We moeten in ieder geval buurtorganisaties ondersteunen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Ons punt betreft de financiering. Indien we ze een steviger positie willen geven, dan zullen we als gemeente daar ook iets in moeten doen. En dan is de financiering geen bijzaak. Is de heer Dekkers dat met mij eens? Wat kan de gemeente dan bijdragen financieel om de stevige positie mogelijk te maken?

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Voor dit eerste jaar is er budget vrijgemaakt om overleg op te starten. In dat proces zit geld om in die buurten bewonersorganisatie te ondersteunen, dus ik zie nog niet het probleem.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Wij krijgen juist signalen dat er een tekort is aan middelen om activiteiten te organiseren. Dus voor ons is financiering in ieder geval geen bijzaak.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht):** We raken we hier een cruciaal punt. Het organiseren van een lokale groep bewoners is een cruciale voorwaarde voor een succesvolle buurtaanpak en zou een belangrijke doelstelling moeten zijn.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Hier ben ik het mee eens. Het hoeft niet per se het wijkplatform te zijn, maar een stevige bewonersorganisatie is belangrijk.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: We spreken al bijna over de buurtaanpak, terwijl we het nog moeten hebben over de buurtagenda. Is de heer Dekkers het eens dat de buurtagenda heel erg kan verschillen voor wat er in de wijk nog nodig is en dat we dat niet al vooraf kunnen zeggen.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Per buurt moet het passen, maar juist bij het agenderen moet je kijken wat we belangrijk vinden.

**Mevrouw Smit (Volt):** Wij zijn blij met de brief die we kregen over de uitwerking van de ambitie om de wijk en buurtaanpak te versterken en te verbreden naar Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn. Volt staat voor een inclusieve en sociaal rechtvaardige samenleving in de wijk en buurtaanpakken dragen hieraan bij. Natuurlijk zijn we blij dat er meteen invulling is gegeven aan de motie 156 *maak ruimte voor initiatieven uit de wijk*, want mensen weten tenslotte zelf het beste wat er in hun straat en buurt speelt, wat goed gaat en waar de problemen zijn. We sluiten hier dan ook graag aan bij D66 dat we een duidelijk mandaat moeten geven aan de inwoners. Kanaleneiland is een levendige buurt. Maar dat heeft ook mindere kant. Een groot deel van de bewoners heeft het niet breed, er heerst armoede, mensen spreken de taal niet, er wordt door een groep extreem hard gereden en dan wordt ook nog in drugs gehandeld op straat. We hebben daarom vraagtekens bij de financiële middelen die beschikbaar zijn voor de buurtagenda's van de 3 gebieden. In 2025 tot 26 wordt er met 3.2 miljoen het meeste uitgetrokken. Alleen al voor Samen voor Overvecht is 2 miljoen gereserveerd. Dit betekent dat er per gebied grofweg 400.000 beschikbaar is. Hoe kijkt de wethouder hier tegenaan en wat wil hij met de buurtaanpak in Kanaleneiland, Noordwest en Leidse Rijn bereiken gezien het beschikbare budget, het is zoveel minder in verhouding met Overvecht en wat is hier in haalbaar? Waar ligt de hoogste prioriteit? Daarnaast sluiten we ons aan bij D66 en VVD over de duidelijkheid die moet komen wanneer het een succes is. In de brief staat dat de buurtagenda wordt ontwikkeld samen met bewoners, ondernemers en organisaties die actief zijn in de wijk en weten wat er speelt. We kunnen ons voorstellen dat dit brede gesprekken gaan worden die diverse beleidsterreinen raken. Daarom willen we het College uitdagen om deze input mee te nemen in andere trajecten die al lopen.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Zit er niet een spanning op tevreden zijn en anderzijds onze ambities?

**Mevrouw Smit (Volt):** Dat is een inderdaad een belangrijke nuance. Je moet kijken waar we heen werken en wat voor activiteiten passen daarbij. Er moet gezocht worden naar het juiste abstractieniveau.

**De heer Talhaoui (PvdA):** Het is geen geheim dat de Partij van de Arbeid al langer vraagt om de wijkaanpak voor Overvecht uit te breiden naar andere buurten en wijken die net zo kwetsbaar zijn. Naast een goede betaalbare woning is ook de directe leefomgeving van groot belang en te vaak staat die leefbaarheid onder druk. De Partij van de Arbeid gaat voor gemengde buurten en wijken met voldoende voorzieningen, groen en een veilige openbare ruimte. We zijn dan ook heel blij met dit plan. Het is fijn dat we eindelijk een aanpak maken voor de buurten waar die problemen heel groot zijn.
Wij zien dat de middelen die er nu zijn niet voldoende zijn om dit goed van de grond te krijgen. Tegelijk zien we dat de rijksoverheid ook rijksgelden hiervoor beschikbaar stelt in een Kamerbrief van 17 januari over het ondersteunen van gemeenten bij het aanpakken van kwetsbare gebieden. Kan de wethouder aangeven of het College ook aanvragen bij het rijk zal indienen.
Het gaat wat ons betreft over een opeenstapeling van problemen en die moeten we op een manier aanpakken die past bij die buurt, zoals bijvoorbeeld Kanaleneiland. Sleutelfiguren hierin zijn wijkplatforms, maar het is ook van belang om juist die bewoners te spreken die meestal niet aan bod komen. Hoe is de wethouder van plan om participatie te organiseren en welke les hebben we geleerd?

Middelen voor buurtagenda's zijn voor capaciteit en uitvoering. Hoe houden we zicht op de voortgang van deze projecten? Gezien de samenhang met die andere programma 's. Wat gebeurt er met de gelden die komen uit Buurtaanpak rijksgelden en uit de programmabegroting. Graag antwoord van de wethouder hoe we dit kunnen monitoren.
In de raadsbrief wordt gesproken over meer buurten die aan bod kunnen komen in 2024. Dat verbaast mij want juist voor dit soort buurten is er een structureel langjarig meerjarenplan aanpak nodig. Kan de wethouder reflecteren op die aanpak op lange termijn. En hoe kunnen we waarborgen dat dit niet eendaags projecten zijn? Wij staan in principe achter de keuze voor deze buurt en wijken, maar wij vragen ons af, wat is nou de analyse geweest voor die selectie?

**De heer Van den Enk (Student&Starter):** Wij vinden het belangrijk dat de buurtagenda samen met bewoners, ondernemers en belangrijke partners en de aanwezige buurten wordt opgesteld. Er moet immers een agenda zijn die door de buurt wordt gedragen. Hierdoor zien wij het als een voorwaarde dat bij zulke bijeenkomsten een representatieve groep aanwezig is, zodat het echt een agenda is voor de buurt. Dus een groep met alle verschillende lagen van de bevolking, verschillende economische, sociale statussen en levensfases bij elkaar. Zou de wethouder kunnen toezeggen dat de representativiteit van de buurt een voorwaarde moet zijn moet zijn voor deze bijeenkomsten. Om de leeftijd van deze buurten te verbeteren, willen wij een cultuurmakelaar instellen voor deze 3 gebieden.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** U zegt dat de overleggen representatief moeten zijn. Als je sommige groepen wil bereiken moet je bijvoorbeeld op de markt gaan staan of langs de deuren gaan. Ik denk dat het een illusie is als je zegt dat iedereen wordt vertegenwoordigd.

**De heer Van den Enk (Student&Starter):** Ik denk dat er een gulden middenweg zit in de vorm. Ik ben met u eens dat het kan helpen om de markt op te gaan om daar actiepunten op te halen. Maar ik ben er voorstander van om deze representatie terug te laten komen in het gesprek.
Deze cultuurmakelaar wordt door de gemeente betaald, gepromoot en uitgerust met een budget. De cultuurmakelaar benadert bewoners op een toegankelijke manier, faciliteert ideeën en kan ondersteuning bieden bij de toegang tot financiën, inzichtelijk maken van beschikbare mogelijkheden en het aanvragen van subsidies. Hoe kijkt de wethouder naar een cultuurmakelaar in deze 3 gebieden en zou de wethouder de realisatie van kunnen toezeggen?

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Volgens mij zijn dit nieuwe ideeën. Hoe ziet Student&Starter hierin zijn eigen rol. In de brief staat het voornemen om niet een hele projectorganisatie op te zetten en om het ook juist vanuit inwoners te laten komen.

**De heer Van den Enk (Student&Starter):** Op zich staan wij ook wel positief tegenover het idee om het te beleggen bij buurtbewoners zelf en om er geen instituut van de gemeente van te maken.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: Waar ziet u de middelen voor een cultuurmakelaar?

**De heer Van den Enk (Student&Starter):** Hier overvraagt u mij.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** In de Raad zijn vaak voorstellen voorbij gekomen om mensen in dienst te nemen om subsidies te gaan binnenhalen, ik begin me daar een beetje zorgen over te maken. In

het kader van gedeelde verantwoordelijkheid, zou het niet goed zijn als een cultuurmakelaar door meerdere partijen wordt gefinancierd, dus dat ook de cultuursector zelf een stap naar voren zet.

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Mooi idee, hier gaan we graag mee akkoord.

**De heer Talhaoui (PvdA)**: Het idee is wat mij betreft dat we het aan de buurt overlaten. Dat we het mandaat bij de mensen zelf laten.

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Wij denken dat een cultuurmakelaar een goede sleutelfiguur kan zijn om juist ook dit soort punten verder op te halen. Als die uiteindelijk niet nodig blijkt te zijn, kunnen we er altijd nog op terug pakken, maar op dit moment denken we wel dat het handig kan zijn.

**De heer Dekkers (GroenLinks)**: Ik ben vooral verrast door de term cultuurmakelaar. Bedoelt u daarmee dat het vooral over cultuur initiatieven moeten gaan, of bedoelt u sociaal makelaar?

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Het is een sociaal makelaar.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht)**: Wij weten inmiddels dat sleutelpersonen niet eeuwig onbetaald blijven doorwerken. Kunnen we in het budget geld reserveren voor die sleutelpersoon die zorgt dat die samenstelling van die groep meedenkers representatief is.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Zou de term dan niet cultuurmakelaar moet zijn, maar opbouwwerker.

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Iedereen mag input aanleveren voor de nieuwe term.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Wat is nu eigenlijk het voorstel? Ik begrijp de achterliggende bedoeling niet.

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Als de term opbouw medewerkers beter is, kan ik daar wellicht in meegaan. Het gaat uiteindelijk om een toegankelijke manier van dichterbij te komen. Dit wordt een semantische discussie.
In de raadsbrief staat dat een van de belangrijkste doelen veiligheid is. Wij vinden het belangrijk dat veiligheidsaanpak vooral preventief is. Juist op buurtniveau is, is dat goed te realiseren door betrokken wijkagenten en het aanstellen van sleutelfiguren die kunnen dienen als rolmodel.

**Mevrouw Meerding (VVD)**: De buurtaanpak is juist wat de bewoners willen. Wat nu als zij cameratoezicht willen voor de veiligheid?

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Wij zijn geen voorstander van het extra camera's toevoegen aan een wijk, want dat vinden wij nog altijd geen goed idee, zelfs al vinden buurtbewoners dat wel een goed idee. Wij denken dat het echt op een andere manier kunnen aanpakken door het aan de voorkant beter te borgen. Wat betreft de camera’s kunnen we hierover gewoon met elkaar in gesprek en samen tot een goede oplossing komen.

**Mevrouw Smit (Volt)**: Waar mogen de wijk en de buurt over meebeslissen?

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Heel veel. We hebben het over het sociale domein, over het ruimtelijk domein waar juist mooie initiatieven kunnen komen. Als het gaat om veiligheid, kunnen ze zeker ook meedenken.

**Mevrouw Smit (Volt)**: Heeft de heer Enk een voorstel voor deze kaderstelling?

**De heer Van den Enk (Student&Starter)**: Ik heb daar op dit moment geen kaderstelling voor, het gaat te ver om dat op die manier in te vullen voor u.
De sleutelfiguren hebben een rol voor de buurtouders en jongerenwerkers zoals Stichting Jou. Hier hebben we ook al eerste positieve geluiden over gehoord tijdens ons werkbezoek in Overvecht. Kan de wethouder een preventieve aanpak meenemen in de buurtagenda's. Tijdens het werkbezoek gingen we langs bij voetbalclub SV De Dreef in Overvecht. Student&Starter was bijzonder geraakt door de manier waarop deze voetbalclub een maatschappelijke voorziening weet te combineren met sporten. Kinderen kunnen daar naar deze voetbalclub komen om hun huiswerk te maken. Hier gaat het vaak om kinderen van ouders met een migratieachtergrond. Dit is een schoolvoorbeeld van hoe we samen met de buurt onze wijk sociaal moeten inrichten. Is de wethouder van plan dergelijke voorzieningen zoals deze meer mogelijk te maken, of meer te stimuleren? En voorbeelden daarvan te delen, zodat we van elkaar kunnen leren om een domeinoverstijgende aanpak te gaan realiseren.

**Mevrouw Alblas (ChristenUnie)**: Fijn dat er meer buurtagenda's komen en dat er gekeken is waar dit het hardste nodig is. Mooi ook dat per buurt gekeken wordt naar wat specifiek daar nodig is en dat allerlei verschillende groepen, zoals bewoners, ondernemers,  meegenomen worden. Ik kan me goed vinden in wat D66 zei over dingen die de buurt wil wat buiten de Raad om kan en dus dat een duidelijk mandaat belangrijk is. Wij vinden het namelijk belangrijk dat verwachtingen vooraf helder gemaakt worden, dus ook goed om te lezen dat dat meegenomen wordt. Durf out of the box te denken, wees eens creatief, hoe kan het wel? Dat is wat we het College willen meegeven. Betrek diverse groepen mensen. Want hoe zorg je er nou voor dat ook de unusual suspects betrokken worden. In Zwolle is een pilot gedraaid waar mensen is gevraagd hoe de buurt beter te maken. Hieruit kwamen ideeën uit die niet veel hoefden te kosten en goed uitvoerbaar. Is het mogelijk dat een dergelijke opzet meegenomen wordt? Kan een deel van het budget specifiek hiervoor vrijgemaakt worden? Dus juist voor die kleine makkelijk te realiseren oplossingen. Wanneer zijn we nu eigenlijk tevreden? Het is goed om dat mee te nemen. Is er ook samenwerking met buurtteam en jongerenwerkers? En zo ja, hoe gaat dat er dan uitzien? Offline aansluiten is een goed idee, een fysieke inloop te realiseren op een locatie die nu al populair is in deze buurten is belangrijk. Voorkom dat dingen dubbel worden gedaan. Betrek ondernemers, want dan maak je de buurt pas echt samen.

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Bij1 is voorstander van de aanpak. Het is goed om te zien dat ook op wijkniveau wordt gekeken naar wie wordt achtergesteld in onze maatschappij en hoe we dat tegen kunnen gaan. Er wordt in de brief meermaals gesproken over problemen en problematiek. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat niet de mensen in deze wijk een probleem zijn, maar dat het systeem dat deze mensen in deze wijken achterstelt het probleem is. Wij zijn expliciet tegen het inzetten van meer handhaving om problematieken in wijken aan te pakken. In plaats daarvan zien wij liever dat er wordt ingezet op het creëren van basisbehoeftes en dat we systemen

aanpassen in plaats van mensen. Hoe kijkt de wethouder hiernaar?

**De heer Talhaoui (PvdA)**: Stel dat in een buurtoverleg wordt aangegeven dat zij behoefte hebben aan meer handhaving hoe gaat Bij1 daarmee om?

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: De behoefte aan meer handhaving komt ergens vandaan. Daar zit een probleem onder en wij geloven niet dat handhaving daar een oplossing is omdat handhaving vaak juist bijdraagt aan het creëren van ongelijke kansen.

**De heer Talhaoui (PvdA)**: Is Bij1 het eens dat bewoners met ideeën mogen komen en dat we dan bekijken of daaraan kunnen voldoen.

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Bewoners krijgen daadwerkelijk ruimte om mee te denken en om ideeën aan te dragen. Alleen wij denken niet dat handhaving daarin de oplossing is en dat we met bewoners andere oplossingen zullen vinden.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Een bizar onderscheid tussen mensen en systeem. Is criminaliteit voor Commissielid Minnaert een systeem?

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Criminaliteit vindt plaats binnen een bepaald systeem. Wie geen huis heeft en honger moet aan een behoefte voldoen. Dus criminaliteit staat niet los van het systeem. Zie het in die context.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Dus georganiseerde misdaad, de hele onderwereld, dat is geen systeem voor Commissielid Minnaert.

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Het is onderdeel van een groter systeem. Het is wellicht een subsysteem, maar het is geen systeem. Het staat niet los van de rest van de samenleving.

**Mevrouw Zwinkels (CDA)**: Creëert het ongelijke kansen als een kind opgroeit in een onveilige omgeving?

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Daar ben ik het zeker mee eens, maar een veilige omgeving kan er voor iedereen anders uit zien. Een klas met vooral heel veel witte kinderen met racistische docenten, dat is ook onveilig voor bepaalde mensen, dus we moeten wel opnieuw kijken naar de verschillen die er zijn en daarin iedereen ruimte geven.
De voorzitter concludeert dat dit veel vragen oproept maar wil dit debat over veiligheid niet voeren.

**Mevrouw Van der Wilt (D66)**: mooi dat dit debat plaatsvindt. Maak aan het begin duidelijk en helder waar de buurtagenda's over gaan.

**Commissielid Minnaert (Bij1)**: Ik denk dat het zeker belangrijk is dat het helder is waar het precies over gaat en dat dat nu nog wat onduidelijk is.
Dan de keuze van wijken. Wij krijgen graag inzicht in de analyses die zijn gedaan op basis waarvan deze wijken zijn uitgekozen. Ook voor ons is het participatietraject van groot belang. Buurten zijn geen homogene groep en ook al gaan de buurtagenda's om het algemene belang en niet het

individuele belang, toch kunnen er grote verschillen zijn tussen het algemeen belang voor de ene groep of de andere groep. Daarom is het belangrijk dat het participatieproces inclusief en toegankelijk is voor iedereen. Wij zijn benieuwd wat de wethouder concreet gaat doen om dit te bewerkstelligen. Wie zijn de moeilijker bereikbare groepen en kan de wethouder toezeggen dat ook middelen beschikbaar zullen worden gesteld, zodat mensen die geen of minder Nederlands spreken kunnen deelnemen aan dit participatietraject? Wij verwachten dat er bij het ophalen van input voor de buurtagenda's veel verschillende behoeften en wensen naar voren zullen komen. We zijn benieuwd door wie en hoe zal worden bepaald wat de prioriteiten zijn en wat niet. Wat ons betreft zou het passen bij het gedachtegoed van ongelijk investeren in gelijke kansen dat bij het stellen van prioriteit niet alleen wordt gekeken naar de hoeveelheid mensen die ergens behoefte aan hebben. Of dat het een principe is van de meeste stemmen gelden. In plaats daarvan zouden wij liever zien dat wordt gekeken welke investeringen het meest waardevol zijn, onafhankelijk van hoeveel mensen profijt hebben van deze investeringen. Zou de wethouder kunnen toelichten hoe de processen eruit zal gaan zien.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht):** Bij1 pleit voor het afschaffen van de handhaving en daarmee dus ook de boa's?

**Commissielid Minnaert (Bij1):** Ik denk niet dat dit bij het debat hoort.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** mooi dat we de buurtaanpak gaan verbreden in Utrecht, daar zijn we ook helemaal voor. Maken verkeersveiligheid en het investeren in buurtvoorzieningen onderdeel uit van deze buurtagenda 's. Wij zijn benieuwd naar de inbreng van die wijkplatforms en andere buurtraden. We willen wel een maximum afspreken op de overhead vanuit de gemeente die een beslag legt op de budgetten. Wij zouden veel liever geld willen uitgeven aan concrete dingen. Denk aan de introductie van de graffiti regeling, jeu de boules banen en andere mooie fysieke ontmoetingsplekken. Goed dat Kanaleneiland is geselecteerd. Hoort de Hoogstraatbuurt er ook bij in Noordwest. We begrijpen parkwijk Zuid, maar waarom Terwijde.  Kijk ook naar Lunetten, Hoograven en Halve Maan, met name Halve Maan Noord.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Vindt u dat Lunetten thuishoort daar waar een integraal buurt benadering nodig is?

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Ja
Verder vinden het belangrijk dat er wordt aangesloten bij de initiatieven in de buurt die er al zijn. Zorg ervoor dat de budget ook wel enigszins flexibel zijn, zodat we met de sociale infrastructuur ook net over de grens van ons buurtje kunnen werken en wat breder dingen kunnen opzetten vanuit een bepaalde vereniging met vrijwilligers en andere clubs.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Wat betreft de extra aandachtsgebieden, wilt u de lijst langer maken of gaan we eerst aan de slag met deze buurtagenda's?

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Daar hebben we van tevoren ook al even over nagedacht en ik hink op twee gedachten. Wij willen realistisch zijn. Laten we eerst beginnen met een aantal wijken. We hebben een goede eerste selectie te pakken. Prima om met elkaar die agenda 's te herijken.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Het zou mooi zijn als we die agenda's gebruiken om echt dingen in de wijk te doen. Maar ik zou ervoor willen waken om 100 verschillende buurtagenda 's te krijgen en 100 verschillende aanpakken.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** In de breedte is er een bepaalde werkwijze. We hebben vanuit het CDA eerder gevraagd om vaste aanspreekpunten per buurt om ervoor te zorgen dat mensen ook vanuit de gemeente op de website staan met een foto zodat men hen kan benaderen. Dat is een toegankelijke overheid.

**De heer Talhaoui (PvdA):** Ik hoorde dat het CDA zich zorgen maakt over het budget van de wijkwethouderschap en het versterken van wijkbureaus. Wat stelt u zich voor bij het maximeren van budgetten?

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** We willen ervoor oppassen dat dit budget wat we nu vrij maken weer een investering wordt in de gemeentelijke organisatie. Ik vind dat we dit niet moeten gebruiken als een soort verkapt budget voor dat punt, dan moeten we daar een apart debat over organiseren. Dit moet echt gaan naar die buurtinitiatieven wat ons betreft.

**De heer Talhaoui (PvdA):** Maximering, zitten daar consequenties aan?

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** We kunnen een bepaald percentage afspreken. Het College vragen om daarover te verantwoorden. Wat is de balans in de bestedingen? En consequenties eraan verbinden, dat hoeft voor mij nu niet per se, maar we vragen andersom aan inwoners ook vaak om uit te leggen wat ze doen met subsidiegeld. Laten we onszelf nou ook die regels opleggen, zoals we dat in de buurt eerder ook richting initiatiefnemers hebben gedaan. Ik vind dat fair.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Er zit een risico van verwateren van het budget wanneer het aantal wijken wordt opgeplust. Moeten we dat niet beperken tot een aantal buurten?

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Ja, dat moeten we beperken. Hoogstraatbuurt valt onder Noordwest. Lunetten, Hoograven en Halve Maan, daar kunnen we ons toe beperken. Als we het hebben over verwatering van budgetten, dan zouden we ook daar naar moeten kijken.

De voorzitter geeft nu het woord aan de niet inbrengende partijen.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht):** Wij hadden ook agenderende partij willen zijn. €100.000 lijkt veel, maar het is zo verdampt. Het heeft een tijdelijkheid, dat is een gemiste kans. Ik wil een tweetal belangrijke uitgangspunten toevoegen aan de raadsbrief:  maak de buurt eigenaar van de buurtagenda en focus niet teveel maar benut het als een kans om te bouwen aan het versterken van een buurtvertegenwoordiging en aan lokale buurtondernemingen. Maak het een expliciet doel. De vraag aan de wethouder of deze uitgangspunten kunnen worden toegevoegd.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Ik vind het gevaarlijk om het neer te zetten dat het moet, want dan stellen we eigenlijk al de oplossing voor.

**De heer Dijkstra (EenUtrecht):** Nee, het is geen moeten. Het is een uitgangspunt dat je gaat

verkennen. Wat ik graag zou willen, is een buurtagenda probeert te organiseren, dat duurzaam is. Ik wil nog 3 bouwstenen toevoegen. Probeer duurzaam te bouwen aan een legitieme lokale vertegenwoordiging van die gemeenschap. Ik noem het een burgerkamer. En daag ze uit en ondersteun ze dan ook in het gezamenlijk opstellen van die buurtagenda of wijkvisie. En daarin staat dan welke thema 's aandacht nodig hebben en dus ook geld nodig hebben. Laat dat dus bij hen, maak hen eigenaar.
Breng een belangrijk deel van dat budget onder in een wijkbudget. Geef vervolgens ook die legitieme lokale vertegenwoordiging die je had verzameld, ook een rol in de regie en in de controle op de besteding van dat wijkbudget.
Ga goed na of niet de overheid of de markt, maar vooral ook lokale, sociale buurtondernemingen en buurtorganisaties dit kunnen uitvoeren. Samengevat: koppel hier een paar zaken, zoals de buurtagenda, het vormen van een burgerkamer, het wijkbudget en sterker maken van lokale buurtorganisaties. Probeer die 4 zaken te verbinden. Dat is duurzamer voor de wijk. Graag een reactie van de wethouder.
Graag een onderbouwing van de analyse van de wijken. Mag de buurtagenda invloed hebben op overige budgetten. Is de wethouder het daarmee eens?

*Er wordt geschorst voor 10 minuten.*

De voorzitter heropent de vergadering. Er worden enkele huishoudelijke mededelingen gedaan met betrekking tot het vervolg van de vergadering in de avond.

*Reactie Wethouder De Vries*:
Dank voor het agenderen, ik heb genoten van het debat. Dit is precies de bedoeling. Het brengt soms strijd, het brengt soms tegenstellingen, het brengt soms vragen over wat is van wie.
Waarom de keuze voor deze wijken. Er moet een keuze gemaakt. Er zijn vergelijkbare wijken zoals Halve Maan. Allereerst is er met name vanuit de buurtanalyses gekeken naar met name kansenongelijkheid in de verschillende wijken. En waar is dit dan het grootst. Wellicht zijn er nog andere wijken. Het is geen project, dit is geen eenmalige inzet met incidentele middelen. Het idee is dat we het in deze wijken gaan doen. Het is een proces van de lange adem.
Een deel van de middelen gaat ook naar inzet van collega’s op het wijkbureau. Als we kijken naar hoe de wijkbureaus zijn georganiseerd en de rol die zij hierin innemen in deze buurtagenda, dan zien we dat het daadwerkelijk anders is dan hoe we dat eerder deden. En dat betekent ook inzet.
We kijken naar de verdeling van de middelen. Dat doe ik het liefst samen met bewoners. Ik zeg toe dat we dat doen met mensen en rolmodellen uit de wijk. Ik ga onderzoeken wat dit betekent voor het vergroten van de pot geld. Toch wil ik ook uit de financiële discussie blijven, het gaat om de mindset, wat gaan we doen in de wijk.
Ongelijk investeren voor gelijke kansen benoemen we als College, we proberen dat toe te passen en ik zeg daarbij direct, dat gaat dus ook niet vanzelf. Dat zie je bij de keuze van de wijken, maar dat proberen we ook toe te passen bij de stedelijke budgetten.
Wat is het mandaat van de bewoners. Dat hebben we geprobeerd te vatten met kleine concrete acties.  We willen na een jaar al successen hebben. We halen veel uit de wijkanalyse. Je ziet dan dat sommige wijken enorm versteend zijn. Bewoners hebben daar vraagtekens bij en willen graag vergroenen. Belangrijk om het concreet te maken met niet alleen actieve mensen, het moet iets zijn van ons allemaal. Samen met mijn collega Voortman bekijk ik het vanuit het principe ongelijke investeringen voor gelijke kansen. Deze buurt heeft het wellicht meer nodig dan op andere plekken

in de stad. Dus kleine haalbare concrete acties en ook juist dat democratisch speelveld.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Enerzijds zijn de wijken gekozen op basis van kansenongelijkheid. Aan de andere kant gaat dit over kleine acties zoals vergroenen. Hoe raakt de buurtagenda zijn doel.

**Wethouder De Vries:** Het begint met kleine en concrete acties maar het is ook iets van de lange adem. Het betekent iets voor de manier van werken en de stedelijke budgetten in deze wijken.

De doelgroep: Hoe bereik je iedereen, hoe wordt dit van ons allemaal. Dit zie je ook bij bestaande initiatieven.
Democratisch speelveld: We werken aan die kleine haalbare en concrete acties. Het is onvermijdelijk dat er discussie ontstaat maar dat is juist de kern van een democratische samenleving.
Mandaat van de Raad: Bedoeling is met de buurtagenda's kleine concrete haalbare acties te realiseren binnen een jaar. Het budgetrecht ligt bij de Raad. Het moet mogelijk zijn hier wat ruimte in te nemen.
Wanneer is het een succes. Dat moeten we niet afkaderen. Ik vind het belangrijk om te benoemen dat we dit niet aan de voorkant gaan afkaderen. Een kwantitatieve benadering en een kwalitatieve benadering kan allebei. Mijn voorstel is om betrokken partijen, dat zijn bewoners, maar ook professionals hun rol te laten pakken.
Een sociaal makelaar kan hier een rol spelen of een jongerenwerker onderwijs. Het is naar gelang van wat er nodig is op die plek. Armoede krijgen we ook niet zomaar uit de wereld maar we kunnen wel een thema concretiseren voor de wijk.
De Raad actief betrekken: Dit kan door het voeren van debat maar ook gedurende het proces van de buurtagenda. Ik heb in dit debat al heel veel richting van deze Commissie meegekregen, juist ook als het gaat om de uitvoering.
Hoe verhouden de buurtagenda's zich tot een omgevingsvisie of een gebiedsgerichte aanpak? Natuurlijk zit er op sommige vlakken overlap, alleen is dat vaak veel ruimer, vaak kortdurend. Het idee is om het samen te doen, met de bewoners, en langdurig.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Kunnen we een principe afspraak maken wat we als Raad overnemen.

**Wethouder De Vries:** Ik zie hier een kleine rol voor de Raad in, het is goed om met bewoners dit gesprek te voeren. Ik heb heel veel vertrouwen in bewoners dat zij hierin de juiste keuze kunnen maken. We hebben de buurtanalyse, en andere bronnen en aan de hand daarvan kom je tot concrete en haalbare acties en mijn voorstel is niet om dit dan weer met de Raad te bespreken.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Dit is toch een beetje vaag.  Volgens mij hebben we niet een soort van principe afspraak hoe we hier als Raad naar kijken. Ik snap dat de Raad niet overal over gaat maar als er bepaalde dingen moeten vastgesteld, zou ik het heel lastig vinden als de wethouder zegt, jammer Raad.

**Wethouder De Vries:** Het is het grijze gebied wat wel uitvoering is en wat niet. Als het om de budgetten gaat, kom ik daarvoor bij de Raad.

Een extra boa in de wijk: Wij gaan niet aan de voorkant invullen wat wel en niet mag. Als bewoners met elkaar besluiten dat een onderwerp urgent is, dan moeten ze dat kunnen beslissen. Ik wil hier aan koppelen: wat doen we er samen aan als gemeente, sociale partners, bewoners etc.
De buurtprofielen zijn terug te vinden via Utrecht in cijfers. We kunnen een bericht op de website zetten dat die profielen beschikbaar zijn, dat zeg ik hierbij toe.
In principe is het de inzet dat in Q3 ook een voorstel komt voor de keuzes van het bestaande programma. We moeten wachten wat er uit die buurtagenda's gaat komen. Verder betrek ik motie 156 bij het initiatief uit de wijk. Dat hebben we ook al aangekondigd.
Meer diensten vanuit de gemeente in de buurt aan te bieden zou kunnen, laten we bekijken wat hierbij haalbaar is en dat invullen.
Het wijkplatform of bestaande structuren in wijken. Dat nemen we natuurlijk mee. Dat doen we nu al.

**De heer Dekkers (GroenLinks):** Gaan we deze buurtagenda's gebruiken om de positie te versterken.

**Wethouder De Vries:** Alles is nog heel erg in ontwikkeling. We komen vanuit een andere situatie. We betrekken de mensen uit de buurt bij de buurtagenda. Natuurlijk speelt ook een buurtplatform een rol. De middelen worden besteed aan de acties die voortkomen uit de buurtagenda.
Er is een analyse van de wijken en die kan de Raad ontvangen.

Kanaleneiland is een levendige wijk en er speelt ook veel in deze wijk. Ik wil benoemen dat we dingen anders gaan doen dan bij Samen voor Overvecht. Je kan het niet vergelijken. Er is een grote uitdaging dat het geen projecten carrousel wordt. De aanpak Samen voor Overvecht loopt al en de middelen die daaraan zijn toegekend. Die zijn geoormerkt.
Rijksmiddelen: dat gaan we zeker onderzoeken.
Het is echt niet de bedoeling dat we na een jaar zeggen, we zijn klaar en we gaan door naar andere buurten. We hebben nu gekozen voor deze buurten maar we willen ook leren van de successen. We kunnen samen leren van deze aanpak.

**De heer Talhaoui (PvdA):** Ik kan me voorstellen dat bij sommige wijken net wat minder inzet nodig is voor succes. Kunnen deze wijken snel van de lijst?

**Wethouder De Vries:** Ik wil u uit de droom helpen dat we het heel snel gefixt hebben, we hebben deze wijken niet voor niets gekozen.

Representatie: Op een laagdrempelige manier en offline.
Cultuurmakelaar: Ik wil daar niet direct een toezegging op doen. We hebben sociaal makelaars in deze stad.
Preventieve aanpak: Dit staat in de raadsbrief. We doen dit met sociale partners. Maar volgens mij ligt de focus op een preventieve aanpak. Als bewoners iets urgent vinden dan moeten we daar wat mee. Als het gaat over bijvoorbeeld een aantal stedelijke maatregelen, dan moeten we dat debat voeren met elkaar. Maar we moeten er ook niet voor weglopen.
Er werden een aantal voorbeelden aangehaald, die kunnen we meenemen maar we hebben geleerd dat we zaken nu anders willen doen. Wat goed werkt nemen we mee richting de

buurtagenda.
Het voorbeeld van ChristenUnie hebben wij voor ogen, het betrekken van sleutelfiguren, ondernemers, het zit er zeker in. We doen het echt samen met elkaar, online en offline.
Systemen en mensen: Ik kan daar heel lang met u over debatteren maar voor deze aanpak is het belangrijk dat mensen ervaren dat er wat veranderd in de wijk met kleine concrete en haalbare acties.
Moeilijk bereikbare doelgroepen: Dat is heel divers, we willen iedereen betrekken maar ik sta open voor een goed advies.
Budget: Het budget is bedoeld voor de buurtagenda's, het versterken van Wijkwethouderschap en de wijkorganisatie. Ik verwacht dat het versterken van Wijkwethouderschap niet een grote investering is. Er is nog een slag te slaan in de wijkorganisatie en het bijeenbrengen van de mensen.  We komen bij u terug als Raad als het gaat om de besteding van de middelen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Hoe gaat de wethouder dat monitoren en verantwoorden richting de Raad?

**Wethouder De Vries:** Er komen een aantal concrete en haalbare acties. Sommige acties kosten helemaal niets, andere kosten wel wat en kunnen betaald vanuit het budget dat we hiervoor gereserveerd hebben. Anderen wellicht vanuit het idee ongelijk investeren voor gelijke kansen, dus vanuit stedelijke budgetten en als het gaat om dat budgetrecht dan kunnen we daar het debat over voeren.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Is de wethouder bereid om een uitsplitsing te maken tussen Wijkorganisatie, Wijkwethouderschap en het geldt voor de buurtinitiatieven.

**Wethouder De Vries:** Ja, dat kan ik hierbij toezeggen.

**Mevrouw Zwinkels (CDA):** Ik was benieuwd of dat het geld ook mag gaan naar verkeersveiligheid en buurtvoorzieningen. Kan Lunetten worden toegevoegd aan de selectie en als Hoogestraatbuurt onderdeel uitmaakt van Ondiep en Halve maan Noord kan worden toegevoegd als onderdeel van een grotere wijk waar ook een welvarend stuk als Oog in Al in valt.

**Wethouder De Vries:** Wat klein, concreet en haalbaar is kan ook gaan om verkeersveiligheid. Mijn voorstel is om het bij deze selectie te houden en hiermee aan de slag te gaan. Hoogstraten valt onder Ondiep. Als bewoners een idee hebben om iets te doen als de Musketon en er zijn middelen mee gemoeid dan kan dat daar een onderdeel van zijn

De uitgangspunten van EenUtrecht: Ik heb al enigszins antwoord gegeven en ik zeg u ook toe om de buurt zoveel mogelijk eigenaar te maken. De essentie is om het samen te doen. Met de gemeente, maar ook met alle partijen en partners in de wijk. En dat vereist afstemming. Het gaat over het algemeen belang. Hoe zorgen we ervoor dat iedereen meedoet. Ik hoop dat dit goed genoeg terug te lezen was is in de raadsbrief. EenUtrecht vindt van niet. Ik vind van wel. De gemeente en de partners in het sociale domein horen ook bij de wijk.
Ik wil toezeggen dat de middelen zoals het wijkbudget, dat dit met eigenaarschap heeft te maken. We zijn bezig met de doorontwikkeling van het wijkplatform. Eerste kwartaal gaat specifiek over de doorontwikkeling van die platforms.

Breng mensen en organisaties bij elkaar en daagt ze uit, dat is precies het doel. We gaan zeker kijken naar een wijkbudget.
Doe dingen niet dubbel: Ja, we moeten zichtbaar zijn in de wijk.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Wanneer is de buurtagenda een succes? Worden we hier als Raad in betrokken?

**Commissielid Minnaert (Bij1):** Met alle input uit de wijken, hoe worden er prioriteiten gesteld of wordt het meeste stemmen gelden. Het plan van het bereiken van verschillende doelgroepen is nu nog te vaag.

**Wethouder De Vries:** Mijn toezegging is dat we gaan onderzoeken of buurtbudget onderdeel kan worden van de buurtagenda. Ik kom er op terug. We gaan er zo snel mogelijk mee aan de slag. We gaan uiteraard ook in gesprek met uw Raad over het vaststellen van deze agenda en ook de verdeling van de middelen. Dit wordt Q2. In Q3 komt iets over de verdeling van de middelen en de wijkwethouders en de uitsplitsing.
Wanneer is het een succes? We gaan aan de hand van de acties die daaruit komen bepalen wanneer het een succes is. En dat doen we samen met de betrokkenen bij deze agenda 's. De evaluatie zal in Q4 zijn en misschien volgend jaar. Gun ons de tijd wat het ons heeft opgeleverd. Dit komt waarschijnlijk in een brief richting de Raad. We kunnen dat formuleren en als dat met inwoners is besloten dan kan dat gedeeld met de Raad, dat kan ik toezeggen. In Q3 komen we met een verzamelbrief naar de Raad, dat zeg ik toe.
Het algemeen belang en het individueel belang en de prioriteiten hierin: Terechte vraag die heel erg gericht is op de uitvoering en ik snap de achtergrond van de vraag. Dat is een uitdaging die wij ook zullen meenemen in de uitvoering en ook bespreekbaar maken met de mensen die iets willen veranderen in de wijk. Er worden nu niet specifiek doelgroepen benoemd. We bespreken dit met diverse groepen in de wijk, dus bij de supermarkt, langs de deuren. Ik krijg hierover nog graag suggesties.

**Mevrouw Van der Wilt (D66):** Ik wil er inderdaad nog over spreken en bekijken of we nog een motie indienen zodat we achteraf kunnen checken of we de ambitie hebben waargemaakt.

Er wordt afgesproken dat het voor een half uur wordt geagendeerd in de Raad. D66 en CDA komen met voorstellen.
De voorzitter sluit de vergadering om 17.15 uur.

Gemeente Utrecht

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

**Datum** 19 januari 2023
**Locatie** Stadhuishal, stadhuis
**Verslag door** mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
**Vaststelling verslag**

## Aanwezigen

De voorzitter, dhr. C. Bos, de wethouder, mw. L. van Hooijdonk, de leden, mw. K. Alblas (CU), dhr. P. Bosch (PVV), dhr. J. Cornielje (PvdA), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. S. Gaillard (Stadsbelang Utrecht), dhr. M. van Heuven (PvdD), mw. R. Heijne (GL), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. M. Minnaert (Bij1), mw. A. Oudejans (Student&Starter), dhr. R. Peeters (D66), mw. V. Smit (VOLT), dhr. Y. Usta (DENK), dhr. R. van der Zweth (PvdA), mw. J. Zwinkels (CDA)

## Afwezigen

## Verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

1. Opening en mededelingen .....23
8. Raadsbrief Buurtagenda's Kanaleneiland en Noordwest en Leidsche Rijn .....23
9. Raadsvoorstel Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij .....24
10. Raadsvoorstel Zoekgebieden duurzame energie.....32
LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....40

## 1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** heropent de vergadering om 19.45 uur.

## 8. Raadsbrief Buurtagenda's Kanaleneiland en Noordwest en Leidsche Rijn

De **voorzitter** constateert dat er nog een toezegging openstaat naar aanleiding van een vraag van de heer Van der Zweth.

Wethouder **Van Hooijdonk** meldt dat zij van haar collega heeft doorgekregen dat het college positief staat tegenover de mogelijkheid van regionale voorrang. Dit is ook aangegeven bij consultatie op de wet. Onderzocht wordt hoe hier gebruik van gemaakt kan worden en de wethouder neemt de raad hierin graag mee. In de tweede helft van 2023 zal gesproken worden over de herziening van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024. De raad zal in het vierde kwartaal van 2023 per brief hierover geïnformeerd worden.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is blij met deze tijdslijn. Hij gaat ervan uit dat hierbij ook koopwoningen betrokken zijn.

Wethouder **Van Hooijdonk** zal dit doorgeven aan haar collega.

Mevrouw **Heijne** (GL) meldt naar aanleiding van 3.1 Bijdrage gemeentefonds dat zij dit als A-punt naar de raad zou willen doorsturen.

# 9. Raadsvoorstel Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij

De **voorzitter** geeft aan dat er voor dit punt negentig minuten staan.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de ervaringen in Overvecht een belangrijke leerervaring voor de warmtetransitie in Utrecht zijn, maar de resultaten in Overvecht zijn nog te beperkt. Hij denkt dat er meer gepraat dan gedaan wordt. Hij begrijpt dat het een forse stap is de hele wijk in een keer van het aardgas af te moeten halen, maar hij ziet ook geen experimenten. Hij vraagt of de wethouder dat ook ziet en ook vindt dat het langzaam gaat. Op een vraag van de heer **Peeters** (D66) of hij zegt dat er minder gesproken en meer gedaan moet worden en dat men sneller van het gas af moet, zegt spreker dat zijn fractie al heel lang voorstander is van de warmtetransitie, maar zijn fractie neemt hierin een ander standpunt in dan bij de elektriciteitstransitie. Zijn fractie vindt de businesscase niet goed en zou liever zien dat ook lokaal opwekken hierin een plek krijgt. Op een vraag van de heer **Bosch** (PVV) hoe hij de warmtetransitie ziet lukken gezien de beperkingen van het stroomnet en de toegang daartoe, zegt spreker dat er over drie weken een raadsinformatiebijeenkomst gehouden zal worden over de netcongestie waar hij zich graag laat informeren. Als er lokaal energie wordt opgewekt, is er echter slechts een klein netwerk nodig. Hij constateert dat er geen warmtethermie is in Overvecht en vindt het vreemd dat er ergens anders hout wordt gestookt waarna de warmte getransporteerd wordt. Er zou namelijk pas een HT-netwerk worden uitgerold als er een andere bron zou zijn. Hij zou graag zien dat er eerst verduurzaamd wordt wat er aan stadsverwarming is en nu lijkt dat andersom te gebeuren. In de uitgebreide beantwoording van de schriftelijke vragen staat dat een hybride oplossing op lokaal initiatief niet kan en dat dat tegenstrijdig is en hij vraagt een toelichting van de wethouder.

De heer **Peeters** (D66) sluit zich aan bij de VVD. Hij zou graag zien dat er snelheid wordt gemaakt en roept het college daartoe op. Dit is voor iedereen nieuw en men loopt tegen allerlei zaken aan; een daarvan is hoe je omgaat met lokale initiatieven. Men wil graag de kracht en energie van de buurt benutten, maar anderzijds wordt ook verwacht dat de gemeente erop toeziet dat besluiten zoveel mogelijk in het algemeen belang worden genomen en dat gemeenschapsgelden aan de hele gemeenschap ten goede komen. Hier is sprake van een duivels dilemma, namelijk zo spoedig mogelijk van het gas af gaan versus sympathieke lokale initiatieven. Met betrekking tot de buurtinitiatieven zegt hij dat de bewoners waardevol werk hebben verricht voor hun buurt en draagvlak voor de warmtetransitie hebben geregeld. Hij heeft veel waardering daarvoor en bedankt hen ook. Met betrekking tot antwoorden op schriftelijke vragen zegt hij dat deze lokale initiatieven helaas niet kunnen opboksen tegen aansluiting op het warmtenet, qua kosten en op het gebied van $CO_2$ en hij noemt dat een dilemma. Deze initiatiefnemers behoeven niet te worden aangesloten op het warmtenet als blijkt dat het alternatief duurzaam is. Hij vraagt de wethouder daarom of zij met een min of meer vergelijkbaar model kan komen, zoals bij het glasvezelnetwerk waarbij alle leidingen wel worden aangelegd, maar als men iets anders wil, dat ook mogelijk is. Hij vindt het goed als deze vraag schriftelijk beantwoord wordt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat stadsverwarming 96 euro per gigajoule kost en hij vraagt de heer Peeters of het dan niet raar is dat er in de businesscase niet met dat soort tarieven zou

moeten worden gerekend. Hij vraagt of de heer Peeters ook vindt dat de businesscase opnieuw moet worden gedaan.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat bekeken is hoe de businesscase rondgekregen kan worden en begrijpt niet wat het zou helpen om deze opnieuw te doen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat, als er een separaat net zou zijn, je niet gebonden zou zijn aan de initiatieven van heel Nederland. Dan zouden de kosten van dat net genomen kunnen worden en dat is wellicht goedkoper.

De heer **Peeters** (D66) denkt dat, op middellange termijn, Eneco waarschijnlijk niet volledig privaat zal zijn, omdat de gemeente ook een belang daarin zal krijgen en dat zal iets doen met de tarieven.

De heer **Bosch** (PVV) zegt dat, als mensen initiatieven hebben, zij niet verplicht moeten worden om aan het warmtenet mee te doen. Hij vraagt waarom dat dan ook niet geldt voor mensen die aangesloten willen blijven op het gasnet.

De heer **Peeters** (D66) vindt dat een goede vraag. Mensen mogen kiezen als zij een duurzaam alternatief hebben. Met betrekking tot gas is echter afgesproken dat men daar niet meer van afhankelijk wil zijn vanwege de $CO_2$-uitstoot en omdat het op lange termijn veel duurder is dan hernieuwbare energie.

De heer **Bosch** (PVV) wijst erop dat gas volgens het Europees parlement ook groene energie is. Als de heer Peeters het heeft over duurzame energie en op gas doelt dan staat hij daarachter.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat er inderdaad ook duurzaam gas is, namelijk groen gas, maar hij denkt dat daarvan niet voldoende is om alle huizen van gas te voorzien.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt zich af tot hoever de eigen keus van burgers mag gaan en of beide lokale initiatieven voldoen aan de term duurzaam.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat zij mogen kiezen voor een duurzaam alternatief. De meningen daarover zijn echter verdeeld. De keuze voor een duurzaam initiatief is in dit geval heel veel duurder en het is de vraag wat met gemeenschapsgeld betaald mag worden of wordt geprobeerd om schaalvoordeel te halen en veel meer woningen van het gas af te krijgen. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) hoeveel die keuzevrijheid dan mag kosten, zegt hij ook met deze vraag te spelen en hij vraagt wat de wethouder daarvan vindt.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vraagt of de heer Peeters bedoelt dat met stadsverwarming moet worden omgegaan zoals dat met glasvezel is gebeurd. In dat geval maakt hij zich zorgen, omdat de buizen voor de stadsverwarming heel groot zijn.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat het om straten gaat waar stadsverwarming komt, maar dat enkele woningeigenaren alternatieven willen hebben. Nu moeten straten waar een lokaal warmtenet ligt daarvan ook gebruikmaken.

Mevrouw **Alblas** (CU) bedankt het college voor de brief over het project en vraagt of er zaken zijn die voor vertraging kunnen zorgen nu de Omgevingswet en enkele andere zaken nog niet zijn vastgesteld. Zij verzoekt het college om te zoeken naar iets dat vertraging kan voorkomen en is benieuwd naar het programma voor 2023. Ze vraagt hoe de gemeente de feedback van bewoners heeft gewogen en heeft meegenomen in de aanpassingen. Ze deelt de zorg van de bewoners over het tempo van verduurzaming door Eneco en vraagt de wethouder of zij dat omhoog kan krijgen. Met betrekking tot de aardgasvrije pilot vraagt zij hoe nu verder wordt gegaan en in hoeverre dit op andere plekken in de stad haalbaar is. Ze roept op haalbare initiatieven te omarmen voor als er andere delen van de stad van het gas af moeten en zij zou graag zien dat er snel een fossielvrij Utrecht komt.

De heer **Bosch** (PVV) zegt dat, toen de gasprijs enorm steeg, er geschreeuwd werd om verduurzaming. Inmiddels is de gasprijs alweer flink gedaald. Hij maakt zich zorgen bij de overstap naar warmte-energie, als er huizen met een lage energievraag omgebouwd worden naar huizen met een hoge energievraag, bijvoorbeeld vanwege de warmtepomp die veel elektriciteit vraagt. Hij

geeft een voorbeeld van een collega waarbij diens elektriciteitsverbruik in de maand december enorm is gestegen vanwege de aanschaf van een warmtepomp. Hij is bang dat het elektriciteitsnet die enorme energievraag niet aankan. Zijn fractie is tegen gedwongen overstap naar gasvrije alternatieven, omdat gas een prima manier is om de woning te verwarmen. Het gas van Nederland wordt weliswaar getransporteerd naar Duitsland, maar hij denkt dat gas een betrouwbaarder alternatief is dan de warmtepomp die wellicht al in 2025 voor black-outs op het energienet gaat zorgen. Hij denkt dat het programma dat wordt opgesteld geen wettelijke verankering heeft, maar dat Utrecht graag vooruit wil lopen. Zijn fractie voorspelt dat er in de toekomst veel stroomuitval zal zijn en hij zal dit over een paar jaar nog eens herhalen als men in het donker zit.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) heeft twee vragen over de keus tussen stadsverwarming versus lokale warmtenetten. Ten eerste wil hij weten of alle kosten nu zijn meegenomen, zodat hij kan zien wie het dichtst bij de waarheid zit. Ten tweede wil hij weten waarom onafhankelijkheid van het net en meerwaarde van lokale initiatieven niet worden meegenomen. Hij vraagt hoe de wethouder dit ziet. Op een vraag van de heer **Peeters** (D66) wat de heer Dijkstra bedoelt met afhankelijkheid van het net zegt deze dat het nadelen heeft als je alleen maar aangesloten bent op het stadsverwarmingsnet. Op een vraag van de heer **Peeters** (D66) of je niet altijd afhankelijk bent van een net, zegt spreker dat hij zich afvraagt of op een net gokken een criterium kan zijn.

Mevrouw **Heijne** (GL) vraagt hoe de heer Dijkstra straks gaat beoordelen of een plan goed is.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat men met drie criteria te maken heeft. Hij vindt het belangrijk om ruimte te geven aan lokale initiatieven, maar heeft nog geen antwoord op de vraag wat dat mag kosten. Hij zou dit graag willen uitdrukken in een prijs en als de prijzen bij elkaar in de buurt komen, dan vindt hij dat te overwegen. Op een vraag van de heer **Bosch** (PVV) of spreker ook nog een burgerberaad wil houden, antwoordt hij bevestigend.

Mevrouw **Heijne** (GL) denkt dat vaart maken belangrijk is. Zij denkt dat iedereen mee moet kunnen doen in de warmtetransitie, maar wil dan wel graag een woonlastenneutraal aanbod en ze vraagt de wethouder om een vangnet voor de mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Op een vraag van de heer **Bosch** (PVV) of zij bedoelt dat het woonlastenneutraal moet zijn voor alle inwoners van Utrecht antwoordt zij bevestigend.

De heer **Bosch** (PVV) vraagt of GroenLinks de garantie krijgt dat, als de woonlasten van burgers stijgen, zij deze gecompenseerd krijgen.

Mevrouw **Heijne** (GL) zou graag zien dat dit voor schrijnende gevallen geldt. Hoe dit praktisch wordt ingestoken, zal later moeten worden bepaald. Met betrekking tot Overvecht-Noord zou ze graag nu al afspraken willen maken met Eneco over publiek eigendom en het zou mooi zijn als de invloed van bewoners hieraan gekoppeld wordt. Zij vraagt de wethouder of deze afspraken zou kunnen maken over een publieke eigenaar en of er garanties gegeven kunnen worden met betrekking tot de invloed van bewoners.

De heer **Van Heuven** (PvdD) denkt dat het warmtenet niet per se in handen hoeft te zijn van de gemeente, maar het is wel de vraag of Utrecht moet participeren of niet. Als de gemeente eigenaar wordt, dan kan deze zelf beter sturen en daarom vraagt hij de wethouder of uitgezocht kan worden wat de voor- en nadelen hiervan zijn.

Mevrouw **Heijne** (GL) zegt dat haar fractie al eerder een dergelijke motie heeft ingediend, maar dat deze nog niet is uitgewerkt. Het gaat erom dat voor Overvecht-Noord bekeken wordt of er afspraken gemaakt kunnen worden. Dit hangt samen met de verduurzamingsopgave. Haar fractie wil het warmtenet duurzamer hebben dan het nu is. In Q4 zal er een samenwerkingsovereenkomst met Eneco worden gemaakt, maar GroenLinks wil dat graag nog strakker maken. Ze vraagt de wethouder welke afspraken er gemaakt kunnen worden en of deze haar mening deelt dat de gemeente beter kan sturen als deze mede-eigenaar wordt van het net. Zij vindt het belangrijk dat de gemeente met bewoners die een nog duurzamer alternatief hebben, in gesprek blijft en verzoekt de wethouder om een toezegging dat lopende gesprekken met bewoners voortgezet worden en dat samen gekeken wordt naar de beste oplossing. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) wat GroenLinks het belangrijkste motief vindt om actief bezig te zijn met het eigen warmtenet zegt zij dat het gaat om iets dat je in je eigen huis raakt en dat bewoners duurzamer bezig willen zijn. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of dit wellicht komt omdat dergelijke bewoners vinden

dat het alternatief van Eneco onvoldoende duurzaam is, antwoordt zij bevestigend en zij vindt dat er inderdaad strakkere afspraken over verduurzaming en stadsverwarming moeten komen. Zij vindt het mooi dat dit in het plan mogelijk is.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vraagt hoe het zit met de aansluiting bij de buurtinitiatieven en hoopt dat er geen valse hoop wordt gegeven richting de initiatiefnemers. Zij vraagt de wethouder of er mogelijkheden zijn voor een alternatief en sluit zich aan bij de vragen van de heer Dijkstra over de cijfers. Het lijkt erop dat de gemeente er al uit is dat er geen beter alternatief is en zij verzoekt om duidelijkheid. Met betrekking tot warmtekavels vraagt zij of dat nog consequenties kan hebben voor Overvecht-Noord. Zij verzoekt de wethouder om een doorkijkje naar het eigenaarschap van warmtenetten.

Mevrouw **Heijne** (GL) vraagt of mevrouw Zwinkels het met haar eens is dat het belangrijk is om met elkaar in gesprek te blijven.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is dat met haar eens en constateert dat bewoners veel enthousiasme en draagvlak hebben verkregen. Naar aanleiding van de beantwoording van de vragen zegt zij dat een en ander inhoudelijk nogal uiteenloopt en daarom zou ze het wel eerlijk vinden als het college zou aangeven wanneer er uiterlijk een plan vanuit de bewoners moet komen om er een goed alternatief van te maken. Zij zou het mooi vinden als er een alternatief komt naast de stadsverwarming, maar de antwoorden van het college sturen daar niet op aan.

Mevrouw **Heijne** (GL) ziet dat ook en vindt het jammer dat het debat al gevoerd wordt voordat het college met de bewoners heeft overlegd.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat de gemeente vaak in gesprek is geweest met de bewoners en zij verwacht niet dat er nog bijzondere dingen uit die gesprekken zullen komen. Ze roept op realistisch te zijn en de bewoners een eerlijk verhaal te vertellen. Haar fractie wil op zoek blijven naar alternatieve warmtebronnen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij het normaal vindt om daarover van gedachten te wisselen, antwoordt zij bevestigend. Er is al vaak gesproken over aardgasvrije wijken in Overvecht-Noord en er zijn ook gesprekken geweest van het college met bewoners en diverse bijeenkomsten gehouden.

De heer **Cornielje** (PvdA) vindt dat van het gas af gaan in Utrecht door de gemeente in zo goed mogelijke banen moet worden geleid. Zijn fractie maakt zich zorgen over het warmtenet in Overvecht-Noord, omdat de gemeente met Eneco wil samenwerken. Overvecht-Noord is een kwetsbare wijk en Eneco heeft onlangs nog de prijzen maximaal verhoogd en daarom vraagt hij de wethouder waarom de keuze voor Eneco wordt gemaakt en of er wel een eerlijke prijs komt. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of spreker weet dat Eneco laatst nog een nieuwe concessie heeft gewonnen binnen de gemeente Utrecht en hoe hij kijkt naar het besluit om Eneco op andere plekken in de stad te contracteren, zegt spreker dat Eneco als monopolist een slechte keuze is, omdat bewoners dan niet naar een andere aanbieder kunnen overstappen. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) wat hij vindt dat het college moet doen om dat terug te draaien, zegt spreker dat er gekeken moet worden het naar effect van Eneco als monopolist.

Mevrouw **Heijne** (GL) vraagt of de PvdA ook onderzoekt welke afspraken gemaakt moeten worden voor een gedeeltelijk publiek eigendom.

De heer **Cornielje** (PvdA) zegt dat het percentage van 51% voor publiek eigendom is vastgelegd. Hij is benieuwd naar wat de wethouder verder nog te zeggen heeft over de afspraken met Eneco. Zijn fractie maakt zich zorgen over de duurzaamheid van het warmtenet, want door gebruik van restwarmte uit industriële processen is de warmte nog steeds afkomstig van industrie die niet goed is voor de planeet. Op deze manier wordt er nog zeventien jaar voor een vervuilend warmtenet gekozen. Mocht een afvalverbrander failliet gaan, dan is men ook gelijk de warmtebron kwijt en hij vraagt of men dan over moet gaan op gas. Hij vraagt de wethouder wat deze vindt van de afhankelijkheid die gecreëerd wordt van afvalverbranding. Op een vraag van de heer **Peeters** (D66) naar die afhankelijkheid zegt spreker dat, als er een industrie weggaat je dan ook de warmte kwijt bent. De raad heeft Overvecht-Noord aangewezen als proeftuin om van het gas af te gaan. Zijn fractie was hier niet voor, maar nu dit besluit genomen is, moet het zo goed mogelijk worden uitgevoerd. Hij hoopt dat de eis van betaalbaarheid vooral voor de bewoners zelf geldt. Op een vraag van de heer **Bosch** (PVV) over welke bewoners de PvdA het heeft, zegt spreker dat de

gemeente uitgaat van woonlastenneutraliteit, dus dat de kosten niet omhooggaan bij het aansluiten op een warmtenet.

De heer **Bosch** (PVV) vraagt of dit voor alle inwoners geldt.

De heer **Cornielje** (PvdA) zegt dat dat voor dit experiment het geval is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de PvdA naar het overzicht van de wethouder over de opbrengsten van stadsverwarming verwijst.

De heer **Cornielje** (PvdA) bevestigt dit en zegt dat je voor stadsverwarming afhankelijk bent van allerlei industriële processen. Als dat bedrijf failliet gaat, moet er overgeschakeld worden op een alternatief en dat is vaak fossiel.

De heer **Te Hoonte** (VVD) kan zich vinden in dit standpunt.

Mevrouw **Smit (**DENK**)** zegt dat de buurt zich georganiseerd heeft voor een overstap naar duurzame warmte, maar bewoners zijn bang dat hun voorstel het aflegt tegen Eneco. Haar fractie is voorstander van het opwekken van lokale energie. Op een vraag van de heer **Peeters** (D66) hoe zij dat ziet als de lokale initiatieven flink duurder zijn en of de gemeente Utrecht een dergelijk lokaal initiatief dan moet betalen, zegt zij dat er verder gekeken moet worden dan alleen naar de prijs, omdat er ook geïnvesteerd wordt in de omgeving en de inwoners winst maken. Het gaat erom wat de waardecreatie van een lokaal initiatief is versus de kostenbesparing bij Eneco.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat het lokale initiatief van de inwoners van Overvecht-Noord een Hybride Plusvariant is waarbij bewoners een hybride warmtepomp aanschaffen.

Mevrouw **Smit** (DENK) heeft diverse bewonersavonden bezocht en daar werden mensen die eerst tegen duurzame warmte waren toch voorstander van het lokale initiatief. Het spectrum is heel breed; het gaat niet alleen om duurzaam en goedkoop versus duur. Ze vraagt de wethouder hoe deze aankijkt tegen de bredere waardecreatie tegen lage kosten versus een bedrijf dat er met de winst vandoor gaat.

De heer **Bosch** (PVV) vraagt of VOLT de initiatieven niet alleen voor bewoners, maar ook voor scholen en bedrijven belangrijk vindt.

Mevrouw **Smit** (DENK) beantwoordt dit bevestigend.

De heer **Bosch** (PVV) vraagt wat zij vindt van de mailwisseling met de Regenboogschool die nu een dieselapparaat heeft staan, omdat het net het niet aankan.

Mevrouw **Smit** (DENK) zegt dat dat niet wenselijk is en zij verwacht ook niet dat de overgang altijd soepel zal verlopen.

De heer **Bosch** (PVV) zegt dat iedereen wil versnellen, maar als dit bij een school al tot problemen leidt, dan vraagt hij zich af of een en ander niet langzamer moet.

Mevrouw **Smit** (DENK) zegt dat de gemeente zich dat niet kan veroorloven, omdat men nu nog afhankelijk is van Russisch gas. Zij vraagt of de wethouder de bewonersinitiatieven ondersteunt, hoe het zit met de warmte-initiatieven in heel Utrecht en of de raad daarin iets kan betekenen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of VOLT het met hem eens is dat het goed zou zijn als de gemeente zou laten zien hoe het voorstel van de lokale initiatieven versus de stadsverwarming bij Eneco is, waarbij dan alle kosten worden meegenomen. Op die manier wordt inzichtelijker gemaakt voor de bewoners hoe het zit en dan kan het boek gesloten worden.

Mevrouw **Smit** (DENK) heeft aan de wethouder gevraagd of de lokale initiatieven beter gesteund kunnen worden. Zij zou graag willen weten hoe de gemeente een realistisch alternatief ziet dat de bewoners kunnen neerleggen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) zegt dat de bewoners al twee keer een alternatief hebben aangeboden. Hij oppert dat de wethouder nu moet worden gevraagd om een goede afweging te maken tussen die twee en dat het oorspronkelijke alternatief wellicht opnieuw beoordeeld moet worden.

Mevrouw **Smit (DENK)** zou graag zien dat er naast het eerste plan nog een alternatief komt.

Mevrouw **Oudejans** (Student&Starter) noemt draagvlak belangrijk en vindt het goed dat bewoners meedenken over hun eigen buurt. Helaas blijken de voorstellen van bewoners niet haalbaar, omdat de buurt dan de extra kosten zou moeten dragen. Toch is er onduidelijkheid over de cijfers en daarom vraagt zij de wethouder of de kosten van Eneco meegenomen zijn in de berekeningen. Zij wil verder weten of er afspraken met Eneco kunnen worden gemaakt over het publieke eigenaarschap en of bepaalde huizen uitgesloten kunnen worden van het warmtenet en eigen energiebronnen kunnen gebruiken. Ze wil ook weten hoe het dan zit met het weer aanzetten van het warmtenet.

De heer **Usta** (DENK) zegt dat zijn fractie op 17 november jl. een vraag heeft gesteld over de kosten en besparingen, want hierover bestaan zorgen bij de bewoners. Ook heeft hij vernomen dat er geen kosten zouden worden doorberekend aan de bewoners. Hij wil daarover graag meer duidelijkheid en vraagt de wethouder of er een garantie kan worden afgegeven dat de bewoners niet voor de kosten hoeven op te draaien. Met betrekking tot de keuzevrijheid van bewoners zegt hij dat zijn fractie graag het gasnetwerk wil behouden en hij vraagt hoe de wethouder dat ziet.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) is blij dat er afgestapt wordt van fossiele brandstof. Het gaat hier wel om een leerervaring voor het vervolg, maar dit kan ook mislopen. Ze vraagt wat er gebeurt als zaken op lange termijn niet goed zijn voor de bewoners van Overvecht-Noord, hoe het zit met privaat eigenaarschap ten opzichte van publiek eigenaarschap bij het warmtenet en zij wil meer informatie daarover ontvangen. Zij zou namelijk graag zien dat het warmtenet zoveel mogelijk in publieke handen komt. Ze vraagt de wethouder of deze een doorkijkje kan geven naar volledig publiek eigendom waarbij geen ruimte is voor commerciële belangen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) heeft niet veel nieuws in de raadsbrief gelezen. Hij vraagt met betrekking tot het idee dat Overvecht-Noord afhankelijk wordt van het warmtenet van Eneco stadsverwarming, hoe dit nu echt duurzaam gemaakt kan worden en hoe realistisch het aanbod van Eneco is om in 2035 volledig klimaatneutraal te zijn. Hij vraagt hoe de wethouder daarop gaat sturen en zegt dat compensatie voor zijn fractie geen optie is. Hij vraagt de wethouder of zij het met zijn fractie eens is dat er niet gecompenseerd moet worden. Zijn fractie wil graag toewerken naar 100% duurzaam en is benieuwd wat de wethouder daarvan vindt.

Wethouder **Van Hooijdonk** bedankt de commissie voor alle goede vragen. Nederland is al langer bezig is met het klimaat. Het klimaatakkoord is een doorbraak, omdat afgesproken is dat men gaat werken onder regie van de gemeente en dat men gebiedsgericht van het gas af gaat en overgaat op alternatieven. Bij het klimaatakkoord is een grove schets gemaakt hoe dat moet en Utrecht heeft dat gedaan. De visie Warmte is vastgesteld door de raad en dat is het kader. Bewonersinitiatieven zijn welkom maar worden wel langs datzelfde kader beoordeeld. De wetgeving is nog niet klaar waardoor de gemeente nog geen formele bevoegdheid heeft. Zodra de wet er is, zal er een rechtsgeldig besluit moeten worden genomen. Ze verwijst naar de brief waarin staat dat de drie puzzelstukjes belangrijk zijn en waar de gemeente afhankelijk van is. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) naar de opmerking uit de brief dat initiatieven afgewogen moeten worden op de laagst denkbare kosten, zegt zij dat de waarden die de raad heeft vastgelegd kosten, duurzaamheid, betrouwbaarheid en transparantie zijn. Dit zijn primaire waarden. De secundaire waarden zijn keuzevrijheid en een open net; dat is het kader dat zij heeft meegekregen. Het gaat om drie zaken namelijk 1. hoe wordt betaalbaarheid in Nederland gedefinieerd, 2. het Ministerie van Economische Zaken heeft regels in voorbereiding en 3. Eneco moet met een aanbieding komen en dan kan daarover gesproken worden. Naar aanleiding van de vraag van de VVD heeft zij geschetst waar men nu in het proces zit, maar in de loop van dit jaar zal het gesprek moeten worden gevoerd over de hele wijk.

De heer **Bosch** (PVV) vraagt de wethouder of samen met Eneco het warmtenet exploiteren alleen voor Overvecht-Noord geldt of voor heel Utrecht.

Wethouder **Van Hooijdonk** vraagt of hij bedoelt dat de gemeente in Overvecht-Noord mede-eigenaar wordt van het warmtenet.

De heer **Bosch** (PVV) bevestigt dat.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat een ander vraagstuk is. Zodra de nieuwe Omgevingswet er is, zal het de raad gaan om alternatieven voor gas. Het college bereidt het besluit voor, maar het gaat er dus niet over of de gemeente mede gaat exploiteren. Zij meldt de ChristenUnie met betrekking tot feedback van bewoners dat het college aan het eind van het jaar een voorstel aan de raad zal sturen over hoe een en ander gewogen wordt. Zij verwijst naar de brief die in november aan de raad is gestuurd over de eerste tranche en de schets hoe men dit in andere buurten wil doen. Met betrekking tot tijd zegt zij dat er nu geoefend wordt met een voorstel. Als blijkt dat dat werkt, dan zal de gemeente niet steeds opnieuw bedenken hoe een voorstel eruit moet zien.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt de wethouder om de vragen te behandelen in de volgorde zoals gesteld.

Wethouder **Van Hooijdonk** blijft liever bij haar eigen systeem.

De heer **Peeters** (D66) is tevreden met de manier van beantwoording. Hij verzoekt de wethouder om de raad te betrekken bij de discussie over hoe omgegaan moet worden met initiatieven.

Wethouder **Van Hooijdonk** vindt dat een interessante vraag, maar vraagt zich af hoe dat dan moet. Eind dit jaar komt er een voorstel, maar het werkt als een dakpan, want de processen voor de andere buurten zijn al gestart. Zij zal op termijn aangeven welke lessen er uit Overvecht zijn meegenomen voor de andere twintig buurten.

Het gaat de heer **Peeters** (D66) vooral om de lokale initiatieven, want als er bij andere buurten andere initiatieven in ontwikkeling zijn, dan is het belangrijk dat die buurten zo spoedig mogelijk weten waar zij aan toe zijn. Als duidelijk is met welk net men aan de slag gaat, kan er vanaf dat moment een evaluatie worden gehouden en kan stapsgewijs worden geprobeerd om een en ander te verbeteren.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat in grote lijnen zo is. Daar zal een moment worden voor worden gezocht. Met betrekking tot stadsverwarming zijn er meerdere partijen die sneller willen verduurzamen. Zij wijst erop dat de bestaande stadsverwarming niet hetzelfde is als een concessiecontract of relatie. De gemeente is afhankelijk van de nieuwe wet, maar wil wel aan contractvorming doen om het haakje steviger te maken. Er zijn twee momenten waarop daarop kan worden gestuurd. Het verschil tussen warmte en stroom is dat het warmtenet in Utrecht helemaal verduurzaamd wordt, maar dat het stroomnet niet volledig verduurzaamd kan worden. In de wet komt te staan dat het warmtenet in 2040 duurzaam moet zijn en dan komen er harde afspraken. Zij meldt de heer Te Hoonte dat er pas besluiten worden genomen over een nieuwe aansluiting als er zicht is op verduurzaming en voor de eerste tranche is die er. Zij denkt dat het inderdaad makkelijker sturen is als er een publieke eigenaar is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of er zicht is op nieuwe bronnen bij de uitbreiding zegt zij dat er inderdaad zicht is op bronnen van het bestaande net in de eerste tranche.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er nergens zicht is op waar die bronnen komen te staan.

Wethouder **Van Hooijdonk** geeft aan dat er nog niet overal uitvoeringsbesluiten zijn genomen, omdat het onmogelijk is om de hele besluitvorming te organiseren.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat Eneco fictieve verduurzaming heeft en vraagt hoe je dan kunt weten wat het kost.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat die aannames volgens haar niet kloppen. Zij meldt de PvdA dat er geen restwarmte van industrie op de stadsverwarming komt, omdat er in Utrecht weinig industrie is.

De heer **Cornielje** (PvdA) vraagt of de wethouder erkent dat Utrecht dan afhankelijk wordt van Rijnmond.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat zij geen beleid maakt voor Rotterdam. Op de vraag van de heer Te Hoonte meldt zij dat de stadsverwarming hybride kan worden, maar dat het niet lukt om in een keer de hele stadsverwarming te verduurzamen. Zij verwacht dat in de loop van de tijd de duurzaamheidsprestatie van het systeem steeds beter zal worden, totdat deze in 2035 geheel duurzaam zal zijn. Overigens heeft deze al een hogere duurzaamheidsprestatie dan vele alternatieven. Met betrekking tot publiek en privaat verwijst zij naar bijlage 1 en zij zegt dat het publieke eigendom variabel kan zijn. Het is de vraag of dit als gemeente wordt gedaan of dat er een andere publieke partij bij komt. Tevens is het de vraag of het alleen over nieuwe uitbreiding gaat, over de hele situatie of dat dit voor de hele infrastructuur moet. Het college zal de raad informeren over de eerste overdenkingen en wil daarna graag een gesprek met de raad. Het college zal met een voorstel op hoofdlijnen komen waar de raad over kan besluiten. Zij meldt mevrouw Heijne dat deelname aan het warmtenet kan helpen, maar dat de gesprekken met de bewoners nog niet zijn afgerond. De bewoners hebben zich goed georganiseerd en veel inzet getoond om te komen met een warmtealternatief. De gemeente heeft veel contact met hen gehad en er is veel onderzoek gedaan. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) hoe het mogelijk is dat bewoners nog steeds zeggen dat er een verschil in inzicht is over de cijfers en de aannames, zegt zij dat niet zo goed te weten. Zij heeft steeds gevraagd of het klopt en is nagegaan of de bronnen er goed in zitten en dat wordt dan bevestigd. Zij stelt voor dat de raad een technische sessie organiseert met de onderzoekers en de gemeente, waar de raadsleden vragen kunnen stellen. De gemeente heeft geprobeerd om een en ander goed te ondersteunen en er zijn al twee extra onderzoekrondes achter de rug. De gemeente blijft met de bewoners in gesprek en blijft proberen om nieuwe behoeftes te accommoderen. Het college heeft van de raad kaders meegekregen om een en ander aan dezelfde toetssteen te toetsen als het gemeentelijke initiatief. Dit betekent dat er dus echt een beter alternatief moet zijn. In de buurt ligt overigens wel een warmtenet en dan is het lastig om er nog een ander net naast te leggen waardoor het een moeilijke concurrentiestrijd wordt. Er zal dus eventueel sprake moeten zijn van een inbreiding, maar bij de marktconsultatie zal hier nog naar worden gevraagd. Met betrekking tot de keuze voor Eneco zegt zij dat er eerst gemeten wordt, vervolgens wordt er een uitvoeringsplan gemaakt en daarna pas een keuze. Er ligt dus nu nog geen besluit. Zij wijst erop dat er geen volledige keuzevrijheid is, maar de Warmtewet geeft wel aan dat mensen voor een duurzaam alternatief mogen kiezen. Met betrekking tot de vraag van D66 over de warmteleidingen zal zij de warmteleverancier vragen hoe deze daarmee omgaat. Met betrekking tot twee systemen die vergelijkbaar zijn, zegt zij dat de raad voor een systeem kiest dat kostenbesparend is. Dat brengt tot de vraag van VOLT over het meenemen van de waardecreatie zegt zij dat de waarde is vastgelegd en daaraan zal worden getoetst. Op een vraag van de heer **Bosch** (PVV) over de afhankelijkheid van elektriciteit antwoordt zij dat het inderdaad mogelijk is dat het niet werkt. Over de betaalbaarheid zegt zij dat in het Klimaatakkoord staat dat het kostenneutraal moet zijn voor het overgrote deel van de bewoners. Dat betekent dus niet dat bewoners geen investeringen moeten doen. Op een vraag van mevrouw **Minnaert** (Bij1) of de wethouder kan toezeggen om ernaar te streven dat de kosten niet terechtkomen bij de inwoners van Overvecht-Noord zegt zij dat ze daar geen uitspraak over kan doen. De landelijke definitie laat namelijk ruimte, zodat de woonlasten voor elk huishouden kostenneutraal zijn, maar er moet wel een oplossing worden bedacht voor de lage inkomens. Geprobeerd wordt om het allemaal zo goed mogelijk te organiseren en te onderbouwen. Of er lokale initiatieven buiten Overvecht-Noord zijn, kan zij nog niet zeggen. Ze wijst erop dat er al wel stadsverwarming is. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) wanneer er duidelijkheid en zekerheid komt over de kosten, zegt zij dat de betaalbaarheid in Overvecht-Noord het allerbelangrijkste is. Zij hoopt dat zij dit jaar een aantal bouwstenen krijgt, zodat er een verhaal ligt aan het eind van het jaar. Zij kan natuurlijk nog niet zeggen wat het warmtetarief in 2035 is, dus er zal altijd onzekerheid bestaan.

De heer **Usta (**DENK) wijst op de investeringskosten en de maandelijkse huurkosten die omhooggaan en verzoekt om duidelijkheid.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat, zodra de raad beslissingen genomen heeft, er iets gezegd kan worden over de eenmalige investeringskosten. Het voorspellen van de variabele kosten in de toekomst is nu eenmaal lastig.

De heer **Usta** (DENK) zegt dat de wethouder in de vorige commissievergadering heeft gezegd dat de bewoners niet hoeven op te draaien voor de investeringskosten. Hij vraagt wat er in die tijd veranderd is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat het toen om koken en vastrecht met betrekking tot ruimteverwarming ging en over een aanbod van een corporatie aan de bewoners.

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

Mevrouw **Heijne** (GL) vraagt hoe het zit met het vangnet voor schrijnende gevallen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat het warmtefonds hierin wellicht iets kan betekenen, maar als dat onvoldoende is, dan moet daar nog verder naar worden gekeken.

De **voorzitter** vraagt wat de agenderende partijen nu verder willen doen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het idee van het houden van een technische sessie goed en verzoekt het college om dit te organiseren.

De **voorzitter** constateert dat er geen toezeggingen zijn gedaan.

De heer **Van Heuven** (PvdD) is van mening dat de wethouder heeft toegezegd om het publieke eigendom van een warmtenet te onderzoeken en een brief aan de raad te sturen. Hij vraagt wanneer die brief komt.

De heer **Peeters** (D66) zou graag van de wethouder de toezegging willen hebben dat er in Q1 van 2024 een evaluatie over de geleerde lessen komt en een verbetervoorstel over hoe men kan omgaan met lokale initiatieven.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) merkt op dat er voor de overgang naar aardgasvrij al een termijn staat, namelijk het tweede kwartaal. De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) wil op 20 april waarschijnlijk de antwoorden op de vragen agenderen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt toe dat er een evaluatie komt in Q1 2024.

## 10. Raadsvoorstel Zoekgebieden duurzame energie

De **voorzitter** meldt dat de uiterlijke eindtijd van de vergadering vanavond 23.30 uur is en dat dit punt in een termijn zal worden behandeld.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat in de brief staat dat het mandaat bij de raad ligt, maar op het moment dat de brief verzonden werd, wist de raad nergens van af. Kennelijk was er een deadline op 1 december 2022 en ook daarvan wist de raad niets. Tevens staat in de brief dat de bestuurder in gesprek moet gaan met de raad. Hij vraagt waarom de wethouder aanvankelijk geen brief stuurde, maar op de dag voor kerst ineens wel.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt wat er precies in de brief staat wat eerst in de raad besproken had moeten worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de heer Van der Zweth een denkfout maakt. Het gaat hier om een zaak waarvan het mandaat bij de raad ligt en daarom vindt hij dat de brief naar de raad toe gecommuniceerd had moeten worden. In de brief wordt ook een nieuw voorstel gedaan, namelijk om een zoekgebied te schrappen en om een HIC-onderzoek te doen. Hij wil weten uit welk budget dat gebeurt en zegt dat ook dat een punt van de raad is.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat in deze brief geen budget wordt gegeven. Hij is van mening dat het proces gewoon goed loopt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat andere gemeentes hierover al in de raad hebben gesproken. Het gaat om een reactie op de brief waarin de provincie de gemeente dreigt met inpassing en dat is een zwaar middel. Hij is van mening dat er in de raad gesproken had moeten worden over de mogelijkheid van het zoeken naar gebieden waar windmolens geplaatst kunnen worden.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat over alles wat er in deze brief staat en de raad al een besluit genomen is. De brief is naar de provincie gestuurd met alle bijlagen, maar inhoudelijk gaat hier niets fout. Er moet nu een raadsinformatiebijeenkomst worden gehouden en een debat over dit onderwerp.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de heer Van der Zweth wel erg snel zijn conclusie trekt. In de brief staat namelijk dat het mandaat bij de raad ligt en dat gaat ook over waar de raad al dan niet zoekgebieden wil hebben. Hij is van mening dat de raad in positie moet worden gehouden en dat alle partijen daarvoor verantwoordelijk zijn. De provincie dreigt de gemeentes nu met inpassing en het zoeken naar zoekgebieden en dat is een moeilijk proces. Hij vraagt waarom de wethouder het nu problematisch vindt om zoekgebieden te communiceren en of er misschien geen behoefte is aan participatie. Hij vraagt binnen welk budgettair kader het onderzoek valt. Hij wijst met name op de gebieden bij Haarzuilens en Ockhuizen. Bij Haarzuilens is sprake van een beschermd dorpsgezicht en het valt hem op dat dat gebied in de bijlage nu ineens helemaal roze is ingekleurd, dus inclusief de dorpskern van Haarzuilens en het kasteel. De bijlage is al meegestuurd aan de provincie en hij wil weten of dit nog gecorrigeerd kan worden. Het valt hem op dat er zelfs een windmolen is gepland bij de Haarrijnseplas. Hij vindt het vreemd dat er op deze plas geen bootjes met een motor mogen varen, maar dat er dan wel een windmolen zou mogen worden geplaatst. De molen staat volgens hem zelfs op een gebied waar zelfs een zwaluwwal is.

De heer **Peeters** (D66) vindt dat de heer Te Hoonte overdrijft en is beter van hem gewend. Hij vraagt of de heer Te Hoonte ook niet teleurgesteld is in zichzelf.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de heer Peeters steeds persoonlijke opmerkingen naar hem toe maakt. Hij vermoedt dat de heer Peeters het stuk niet gelezen heeft, want Haarzuilens staat wel degelijk op het kaartje ingetekend. Hij vindt het belangrijk om inhoudelijke vragen te stellen.

Mevrouw **Heijne** (GL) constateert dat een zoekgebied nog geen besluit is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is het met haar eens, maar het probleem is dat er in de plan-MER criteria worden gebruikt. Op deze manier wordt de plan-MER onbetrouwbaar, omdat er windmolens in dit zoekgebied zijn meegenomen waarvan hij weet dat die er toch niet zullen komen.

Mevrouw **Heijne** (GL) zegt dat later nog gedebatteerd kan worden over concrete projecten en dat de raad daarover dan goed geïnformeerd moet worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de windmolens bij het beschermd dorpsgezicht van Haarzuilens en ter hoogte van het zwaluwwal niet meegenomen moeten worden in de plan-MER. Daarnaast trekt de wethouder in haar brief ook nog een conclusie over de Dorpeldijk.

De heer **Peeters** (D66) vindt het proces, in tegenstelling tot de heer Te Hoonte, wel ordentelijk, omdat over alle opties later nog een besluit kan worden genomen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de wethouder, voorafgaand aan het versturen van de brief, met de raad had moeten overleggen.

De heer **Peeters** (D66) vraagt of de heer Te Hoonte bij het opstellen van elk rapport tevoren betrokken wil worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het verstandig als het college bij politiek gevoelige onderwerpen de raad veelvuldig vooraf informeert.

Mevrouw **Smit** (DENK) vraagt de heer Te Hoonte of, nu de raad mandaat heeft voor het aanwijzen van zoekgebieden, het antwoord of de raad meer wil in de zoekgebieden dan ook bij de raad ligt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) antwoordt bevestigend en zegt dat de bestuurder hierover met de raad had moeten overleggen

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) denkt dat het ongelukkig is gegaan. Ze vraagt de heer Te Hoonte of het voor hem wel acceptabel zou zijn als de gemeente advies zou inwinnen over de technische haalbaarheid van de zoekgebieden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) bevestigt dit en zegt dat de raad bij de RSU en de RES kanttekeningen heeft geplaatst over het beschermde dorpsgezicht van Haarzuilens. De plan-MER trekt nu de conclusie dat je daar geen windmolens kunt plaatsen, maar de wethouder verzoekt de provincie te bekijken hoe de regels zo gebogen kunnen worden dat dit wel kan. Dit ligt politiek gevoelig, want bij de RSU is er al iets over gezegd. Het verzoek om verder te onderzoeken had echter bij de raad moeten worden neergelegd.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vraagt wat het college dan te veel vraagt in de ogen van de heer Te Hoonte en of dat bezwaarlijk is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat voor deze vraag wordt geconcludeerd dat de Dorpeldijk afvalt. Hij denkt dat de wethouder bij de provincie nu zoekt hoe het wel kan en dat had met de raad besproken moeten worden. Overigens is dit voor zon wel besproken.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dat de heer Te Hoonte daarin gelijk heeft.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wijst op pagina 2 van de brief aan de provincie waarin een uitleg staat waarom en zegt dat dit ook is aangenomen in de raad. Hij vindt het daarom logisch dat de provincie dan verder gaat.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat een hoorzitting iets anders is dan het aannemen van een motie. In deze brief wordt gevraagd om een aantal besluiten op te heffen, zodat er toch windmolens geplaatst kunnen worden en dat is een stap.

Mevrouw **Heijne** (GL) constateert dat in de brief staat dat het college het gesprek met de raad en de provincie wil aangaan en zij vraagt wat dan eigenlijk het probleem is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat, als je tevoren vertelt waar je iets kunt doen, het bevoegd gezag graag wil dat dat dan ook gebeurt. Hij is van mening dat het gebied rondom Haarzuilens hiervoor niet aantrekkelijk is.

Mevrouw **Heijne** (GL) constateert dat de gesprekken nog gevoerd moeten worden in de raad en dat er dan pas plannen worden gemaakt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) had het gesprek in de raad graag willen voeren voordat de brief aan de provincie was gezonden, juist omdat het mandaat bij de raad ligt. In Ockhuizen staan windmolens gepland op een weg die in de zichtlijn van kasteel Haarzuilens ligt. Dat lijkt hem niet realistisch. Hij vreest dat in de plan-MER met name het onderzoeksgebied in Haarzuilens zal worden uitgewerkt en hij verzoekt de wethouder om een correctie. Hij vraagt of de nieuwbouw in Lage Weide is meegenomen in de plan-MER.

Mevrouw **Alblas** (CU) vindt dat het om het proces gaat. Een debat over de inhoud vindt pas plaats als er voldoende inhoud ligt en daarom wil zij de technische sessie afwachten. Zij complimenteert de gemeente die, evenals haar partij, de urgentie voelt. In de ideale wereld zou er waarschijnlijk eerst een brief naar de raad zijn gegaan, omdat het mandaat bij de raad ligt en dat is dus geborgd. Haar fractie leest deze brief anders dan de VVD.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt hoe dat dan geborgd is, omdat de provincie alles met deze brief kan doen wat zij wil.

Mevrouw **Alblas** (CU) zegt dat pas eind 2023 er iets wordt vastgelegd in de klimaatvisie. Daarop heeft de raad inspraak en daarom vindt zij het geen probleem.

De heer **Gaillard** (Stadsbelang Utrecht) vraagt of Utrecht niet in dezelfde provincie ligt als de andere gemeentes waar het wel is gelukt om dit in de raad bespreken. Hij denkt dat de causale omstandigheden die nu genoemd worden niet de reden kunnen zijn dat de brief niet in de raad is besproken.

Mevrouw **Alblas** (CU) wil graag aansluiten bij de vraag van VOLT op welke manier het gesprek met de raad wordt gevoerd en of er meer kan dan in deze brief staat. Zij is van mening dat de

urgentie groter is dan ooit. Zij is blij met de snelheid en denkt dat dit een gedegen proces niet in de weg staat. Haar fractie kijkt uit naar het debat op inhoud na de technische sessie en de raadsinformatie.

De heer **Te Hoonte** (VVD) merkt op dat de gedeputeerde van de ChristenUnie met inpassing dreigt.

Mevrouw **Alblas** (CU) bevestigt dit, maar vraagt zich af of ze daarom hier een andere mening moet hebben.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af waar zij haar zekerheid in dezen vandaan haalt.

Mevrouw **Alblas** (CU) heeft er vertrouwen in dat het proces gevolgd wordt en dat de raad invloed hierop kan uitoefenen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af of, als vertrouwen zo belangrijk is, de raad dan ook mag vertrouwen dat deze betrokken wordt als er binnen het mandaat van de raad gehandeld wordt.

Mevrouw **Alblas** (CU) zegt dat het nu eenmaal zo gelopen is en dat haar fractie daarmee kan leven.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt mevrouw Alblas of zij het ermee eens is dat, naast de snelheid in het politiek gevoelige traject, ook zorgvuldigheid naar de burger belangrijk is.

Mevrouw **Alblas** (CU) vindt dat altijd belangrijk, maar denkt dat dit een en ander niet in de weg staat.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) denkt dat alles begint met het inkleuren van de zoekgebieden. Hij zou het zorgvuldig hebben gevonden als het college een en ander eerst had gedeeld met de raad en pas dan een brief naar de provincie had gestuurd.

Mevrouw **Alblas** (CU) zegt dat de volgorde niet uitmaakt voor de zorgvuldigheid.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of, als mevrouw Alblas op deze plek zou wonen, het haar wel iets zou uitmaken als de raad iets stuurt aan een ander bestuurlijk orgaan.

Mevrouw **Alblas** (CU) zegt dat dit al in de RSU stond en dat iedereen weet dat er in Nederland een opgave ligt voor groene energie. Voor de omstanders is dat jammer en lastig, maar Nederland zal het met windmolens moeten doen.

Mevrouw **Heijne** (GL) vindt dat er gedaan wordt alsof er allemaal nieuwe zoekgebieden komen. Er was al gezegd dat er voor de zoekgebieden een plan-MER zou komen en dat is nu gebeurd.

Mevrouw **Alblas** (CU) is het met haar eens.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat deze locatie al eerder voorbijgekomen is, maar ze vindt het wel goed als hier nu over gesproken wordt. Het is vreemd dat er een deadline is gemist en ze is van mening dat de raad de brief had moeten ontvangen. Zij is verbaasd over de laconieke houding van andere partijen.

De heer **Peeters** (D666) vraagt om een voorbeeld van een laconieke houding van een andere partij.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) verwijst naar de eerder gemaakte opmerking dat men hier maar mee moet leven en zij vindt dat laconiek. Dat is overigens niet bedoeld als aantijging.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) denkt dat de raad wel degelijk serieus is genomen, omdat er in de brief duidelijk wordt gesteld dat de gemeenteraad dit besluit.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat dit een formele briefwisseling is. Het was netjes geweest als een en ander eerst met de raad was overlegd en zij vindt het vreemd dat de heer Van der Zweth zo blijft reageren.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) heeft een punt van orde en vindt dat er veel aantijgingen worden gedaan en verzoekt daarmee te stoppen. Hij vraagt mevrouw Zwinkels of zij ook vindt dat de raad serieus genomen is, omdat er staat dat er nog met de raad gesproken zal worden over de zoekgebieden.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dat de daad bij het woord had moeten worden gevoegd. Ze krijgt nu de indruk dat de raad wordt overgeslagen in deze stap en die volgorde voelt niet fijn. Om onderling vertrouwen te houden in de raad is het belangrijk dat deze in het proces zorgvuldig wordt meegenomen. Het doet iets met de raad als deze overgeslagen wordt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt mevrouw Zwinkels of het geen collectieve taak van de raad is om de gemeenschappelijke positie te borgen.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dat er gezocht moet worden naar goede debatten met elkaar.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wijst er nogmaals op dat hetgeen in de brief staat echt voortborduren is op eerdere raadsbesluiten.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat er over Ockhuizen in de raadsinformatiebijeenkomst vragen zijn gesteld die nog niet beantwoord zijn, maar daar staat al wel iets over in de brief. Zij betreurt het dat dit zo naar de provincie is gegaan.

Mevrouw **Smit** (DENK) vindt de vraag van de provincie aan de gemeentes om te kijken wat er mogelijk is niet gek, maar ze vraagt zich wel af waarom die vraag niet eerder naar de raad toe is gekomen en waarom de raad niet is meegenomen bij dit antwoord. Zij wijst op de Europese klimaatwet en vraagt wat deze betekent voor Utrecht en voor de brief aan de provincie. Haar fractie is overigens blij met het proces over het klimaat in de MER.

De heer **Peeters** (D66) constateert bij mevrouw Smit een optimistische toon en vraagt of haar fractie voorstander is van meer zoekgebieden zodat de Europese norm wordt gehaald.

Mevrouw **Smit (DENK)** wil graag praten over wat er kan. De kaders zijn veranderd en zij vindt dat de raad daarover moet praten. Voordat er een brief aan de provincie werd gestuurd, had duidelijk moeten zijn wat de raad wil doen. Haar fractie is overigens blij met het proces rondom de klimaatvisie en de startnotitie en dat er voor bewoners ruimte is om invloed op het beleid te hebben. Zij wacht in dat kader op een reactie van de wethouder.

De heer **Gaillard** (Stadsbelang Utrecht) vindt, vanuit praktisch en democratisch oogpunt, de controlerende taak van de raad een van de belangrijkste taken. De raad dient vooraf geïnformeerd te worden over een deadline van de provincie en dat is niet gebeurd. Hij denkt dat de raad steeds vaker buitenspel wordt gezet en dat de gemeente steeds meer geld uitgeeft aan regionale samenwerkingsverbanden. De raad moet zaken controleren, maar de volksvertegenwoordiger heeft er nauwelijks invloed op. De raad wordt nu buitenspel gezet bij de zoekgebieden en hij denkt dat in de toekomst de regionale samenwerkingsverbanden steeds meer zullen gaan bepalen. Zijn fractie pleit voor een Utrexit wat inhoudt dat hij de regionale verbanden zou willen verlaten. Zijn fractie wil overigens wel samenwerken met andere gemeentes, maar dan wel binnen redelijke grenzen. Hij denkt dat het hoog tijd is dat de raad zijn controlerende rol teruggepakt.

De heer **Van Heuven** (PvdD) deelt het ongemak over het proces, omdat er nieuwe informatie in de brief staat. Daarin wordt gezegd dat er maatregelen genomen kunnen worden om de overlast te accepteren en dat er voor Haarzuilens een zoekgebied kan worden gemaakt. Het effect op de natuur wordt wel erg snel van tafel geveegd en hij is van mening dat de brief daar te gemakkelijk aan voorbijgaat.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) merkt op dat de heer Van Heuven zijn zegje over de brief nog kan doen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) zegt dat dat niet kan, omdat de brief te laat verstuurd is.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of de heer Van Heuven (PvdD) het met hem eens is dat het besluit over de windmolens hier niet wordt genoemd.

De heer **Van Heuven** (PvdD) bevestigt dit, maar constateert dat windmolens in de natuur voor het college kennelijk acceptabel zijn. Voor hem is dat niet zo en hij vindt dat de brief de schijn wekt dat de raad van Utrecht dit acceptabel vindt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is van mening dat de raad niet buitenspel staat.

De heer **Van Heuven** (PvdD) constateert dat een verzonden brief niet meer teruggetrokken kan worden. In deze brief staan zinnen waarmee hij het niet eens is, maar die brief ligt nu wel bij de provincie op tafel en deze gaat ermee aan de slag. Hij vindt het daarom goed dat de VVD dit punt heeft geagendeerd.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat in de brief staat dat het mandaat voor de zoekgebieden bij de raad ligt en dat hierover in het college gesproken is. Deze brief is van het college en de raad kan daar later over spreken. Hij ziet daarom het probleem niet.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is een beetje klaar met de indirecte verwensingen naar andere partijen en noemt dit irritant.

De heer **Peeters** (D66) wil geen partij beledigen, maar vindt dat de verschillen tussen partijen best mogen worden genoemd.

De heer **Gaillard** (Stadsbelang Utrecht) zegt dat het hier om de vorm gaat.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt hoe de heer Peeters vindt dat de raad de controlerende taak moet invullen en welke stappen er genomen hadden moeten worden. Hij vraagt waarom dit voor hem acceptabel is.

De heer **Peeters** (D66) vindt dat goede vragen. Hij vond de brief niet bijzonder, omdat er gekeken wordt waar duurzame energie kan worden opgewekt en waar knelpunten zitten. Hij vindt dat de raad zijn taak moet uitoefenen nadat deze goed geïnformeerd is over de zoekgebieden. Het gaat om de snelheid.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat in de brief staat dat er een gesprek met de raad zal worden aangegaan en hij vraagt waarom de provincie dat vond.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat het gesprek met de raad nog moet komen. Op basis van de plan-MER blijkt dat er kaders zijn waarover de raad opheldering wil, zodat er inderdaad een goed gesprek gevoerd kan worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de provincie heeft gevraagd om voor 1 december 2022 het gesprek hierover in de raad te voeren. Hij vraagt hoe het mogelijk is dat de raad dan kennelijk vindt dat het overbodig is om dat gesprek te voeren.

De heer **Peeters** (D66) vindt dat dat bij de uitvoering van de plan-MER ligt en zegt dat onderzoek niet altijd lukt. Idealiter is dat met deze brief de kaders vanuit de provincie worden gemeld en dan kan hierover een goede discussie in de raad worden gevoerd.

Mevrouw **Smit** (DENK) constateert dat de heer Peeters het over een goede inhoudelijke discussie heeft. De vraag van de provincie is of de raad meer kan doen en kennelijk wordt deze vraag terzijde gelegd.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat er meer duidelijkheid moet komen vanuit de provincie over de regels.

Mevrouw **Smit** (DENK) denkt dat de vraag of de gemeente meer kan doen aan de raad had moeten worden voorgelegd.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat de vraag of de gemeente Utrecht meer kan doen nog beantwoord zal worden.

Mevrouw **Smit** (DENK) vindt dat de gemeente Utrecht de vraag van de provincie nog niet kan beantwoorden.

De heer **Peeters** (D66) zegt dat er om duidelijkheid en ruimte wordt gevraagd. Als er meer duidelijkheid is vanuit de provincie, dan kan de discussie worden gevoerd. Nu is de vraag teruggelegd en is gemeld dat de gemeente meer kaders nodig heeft.

Mevrouw **Heijne** (GL) sluit zich aan bij de fractie van de ChristenUnie. In de brief staan geen andere zoekgebieden dan al eerder in de raad zijn genoemd. Haar fractie weet hoe de provincie de ecologische waarde beoordeelt en zo heeft deze de brief ook geïnterpreteerd. Zij was blij dat het college voortvarend te werk is gegaan. Natuurlijk moet er wel een zorgvuldige afweging worden gemaakt en die wordt per project gemaakt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) herinnert zich dat GroenLinks zich bij de woningbouw druk heeft gemaakt over de Haarrijnplas en hij dacht dat mevrouw Heijne daar nu wel weer een probleem zou zien.

Mevrouw **Heijne** (GL) zegt dat de VVD en GroenLinks kennelijk heel anders naar het zoekgebied kijken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het bizar dat GroenLinks vraagt om geen bootjes op die plas te laten varen, maar vervolgens wel bij dezelfde plas een windmolen zou willen plaatsen.

Mevrouw **Heijne** (GL) zegt dat het inhoudelijke debat nog gevoerd gaat worden.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat er in de vorige periode moties zijn ingediend over de verschillende mogelijkheden in Lage Weide. Dat lag toen erg gevoelig en daarom is het belangrijk dat dat in de raad besproken werd. Ze vraagt of mevrouw Heijne het met haar eens is dat in het kader van de zorgvuldigheid het wenselijk was geweest als er een ander proces was doorlopen in de communicatie met de provincie.

Mevrouw **Heijne** (GL) kan zich voorstellen dat dit de volgende keer gebeurt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat de brief voortborduurt op eerdere besluiten die in de raad zijn genomen. Er komen nog een technische sessie en een raadsinformatiebijeenkomst en daarna volgt een inhoudelijk debat over dit onderwerp in de raad. Het is belangrijk dat men aan de slag gaat met alle zoekgebieden vanwege het klimaat.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de basis hierbij is dat de raad alle zoekgebieden heeft vastgelegd in de RSU. Destijds is dit zo maximaal mogelijk vastgesteld en alle locaties waar minder dan twee wettelijke belemmeringen waren zijn aangewezen. Voor zon zijn er locaties met een bepaalde omvang gekozen. Zij houdt zich aanbevolen als het college iets over het hoofd heeft gezien. Een jaar geleden is per brief de MER aangekondigd en de conclusie daarin wil zij vastleggen in de energievisie en later de klimaatvisie. Deze brief verandert daar niets aan. Het college heeft de brief zo geïnterpreteerd, omdat Utrecht hier al mee bezig was, terwijl andere gemeentes hier nog helemaal niet mee bezig waren. Voor 1 december 2022 kon er nog geen besluit worden genomen en daarom is het proces geschetst en is er een aantal vragen gesteld aan de provincie. Zij benadrukt dat het hier niet gaat om nieuwe gebieden en dat dit geen aantasting van de bevoegdheid van de raad is, omdat dit allemaal nog een keertje langs de raad komt. De provincie kan vaststellen dat het proces in de stad Utrecht loopt. Overigens vindt zij dat het wel beter was geweest als de datum van 1 december 2022 aan de raad was gecommuniceerd. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of het college heeft overwogen om de provincie een brief te sturen dat Utrecht nog niet zover is, antwoordt zij dat deze brief dat in zekere zin zegt. Er staat in dat er een afweging gemaakt moet worden en er staat een extra vraag aan de provincie in. Het is dus een procesmatige brief. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of er overwogen is om dat laatste punt niet in de brief op te nemen, zegt zij dat het niet bewust overwogen is. Als de provincie zegt dat een en ander niet kan in een bepaald gebied, dan hoeft de raad daarover ook

niet te debatteren. Het is belangrijk om te weten wat het bevoegd gezag aan Utrecht wilde meegeven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) had liever gezien dat bij de provincie informeel was nagevraagd hoe deze tegen de cultureel-historische gebieden aankijkt.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat geen technische vraag is, maar een bestuurlijke. In de brief is gevraagd welke ruimte de provincie ziet en in beide brieven staat dat de bevoegdheid om de belangen af te wegen bij de raad ligt. De enige locatie die het college laat afvallen is de locatie waarvan de MER heeft aangegeven dat die niet mitigerend is.

Mevrouw **Smit** (DENK) constateert dat in de raadsbrief gesproken wordt over de inbreng in het voortraject. Zij vraagt wat de aanleiding van de brief is geweest.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de raad over zijn eigen agenda gaat. Het is voor het eerst dat de raad met elkaar over de MER kan spreken. Het startdocument is het raadsvoorstel en een en ander kan definitief worden vastgelegd in de klimaatvisie. Ze meldt de heer Van Heuven dat er geen afslag is genomen en dat dit nog gewogen zal worden.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vraagt of de wethouder zich kan voorstellen dat de raad zich opwindt over deze nieuwe informatie die vertaald wordt naar de provincie zonder dat de raad hier een mening over kon hebben.

Wethouder **Van Hooijdonk** heeft de brief anders gelezen. Het college wilde geen richting opsturen, maar komt zeker bij de raad terug en zal het MER-onderzoek agenderen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) constateert dat de brief voor tweeërlei uitleg vatbaar is en vraagt of de wethouder zich kan voorstellen dat de raad de brief anders heeft gelezen dan zij.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan alleen constateren dat het zo is en dat de raad nog het hele jaar heeft om dit gesprek te voeren. Er is dus geen man overboord en zij denkt niet dat de provincie hier iets anders mee gaat doen. Zij wil de raad geruststellen op dat punt. Zij meldt de heer Te Hoonte dat het college zoekgebieden van de RSU heeft gepakt en dat er geen condities aan verbonden zijn. Met betrekking tot de nieuwbouw zegt zij dat als toetselement zowel de bestaande woningen zijn meegenomen als de nieuwbouw. Over de betaling van de HIA wordt nog met de provincie gesproken, maar dit zal worden gedaan uit het energieprogramma. De gemeente heeft de provincie wel gevraagd of het gebied groter gemaakt mag worden. De bewonersbetrokkenheid zal worden georganiseerd en het college komt terug op de zoekgebieden bij het startdocument.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt aan de wethouder of er vragen zijn gesteld over de zoekgebieden Haarzuilens en de Haarrijnseplas en over de conclusie in de plan-MER.

Wethouder **Van Hooijdonk** weet niet dat er een fout is gemaakt. De gebieden zijn nog abstract, maar zullen in de loop van het proces afgebakend worden. Ze vraagt of de heer Te Hoonte kan laten zien wat hij bedoelt en zij zou dit graag schriftelijk willen afhandelen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is bereid om deze vraag technisch mee te geven.

Wethouder **Van Hooijdonk** verzoekt dit, omdat zij anders op dit late tijdstip nog een ambtenaar moet laten komen, omdat het hier om een detail gaat.

De heer **Peeters** (D66) vindt het een goed idee om hier schriftelijk op terug te komen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt toe schriftelijk hierop terug te zullen komen, maar als het debat wordt gevoerd, dan moet dat beantwoord kunnen worden als er onontkoombare fouten in zitten. Vandaag is ook aangegeven dat bij de bijlage niet alles was meegestuurd. Het gaat haar om de zorgvuldigheid waarmee met het zoekgebied van huishoudens wordt omgegaan en de wijze waarop er in het algemeen met de zoekgebieden wordt omgegaan.

De **voorzitter** zegt dat het kaartje naar de wethouder komt en hij verzoekt de wethouder om daar zo spoedig mogelijk op te antwoorden. Hij constateert dat er geen toezeggingen zijn gedaan en vraagt of de VVD van mening is dat het doel is bereikt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zal dit nog met zijn fractie bespreken.

De **voorzitter** besluit de vergadering om 23.25 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

# LIJST VAN TOEZEGGINGEN

### Wethouder Schilderman

Zegt m.b.t. agendapunt 7, Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU toe:

- In Q2 2023 volgt een update raadsbrief met o.a. up circle center en samenwerkingsverband AVU.
- In Q4 2023 volgt een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie.

### Wethouder Van Hooijdonk

Zegt m.b.t. agendapunt 8 Raadsbrief Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn toe:

- Wijkanalyse wordt in Q1 2023 met de raad gedeeld.
- In Q2 2023 volgt een brief inzake onderzoek buurtbudget.
- In Q3 2023 volgt een verzamelbrief met o.a. verdeling middelen, wijkwethouders etc

### Wethouder Van Hooijdonk

Zegt m.b.t. agendapunt 9 Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij toe:

- In Q1 2024 volgt een raadsbrief inzake evaluatie geleerde lessen/lokale initiatieven.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(63/729)* 22/T414 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Circulaire Economie | Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake afvalscheiding drankkarton en plastic. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(147/729)* 22/T335 | Raad 10-11-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Circulaire Economie | M327 Kringloop studenten | 10-02-23 *(stand van zaken) Gestreefd wordt om in het voorjaar 2023 de raad een update te geven over de uitwerking van de motie.* |
| *(156/729)* 22/T329 | Raad 10-11-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Circulaire Economie | M315 GFT-inzameling in de gehele gemeente | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(314/729)* 22/T192 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Circulaire Economie | Wethouder Schilderman<br>Eind Q4 2022 volgt een raadsbrief met eerste ervaringen aanbieden regels bedrijfsafval. | 30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(315/729)* 22/T191 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Circulaire Economie | Wethouder Schilderman<br>Voor 29 sept 2022 volgt een raadsbrief inzake financiële impact streven naar ambitieniveau<br>goud bij convenant duurzaam wonen. | 29-09-22<br>Afgedaan met 'Raadsbrief kostenconsequenties regionaal Convenant duurzame woningbouw' verstuurd op 29-09-2022 met kenmerk 10375253. |
| *(348/729)* 22/T154 | Vragenuur 02-06-22 | Vragen van de heer Bos (Stadsbelang Utrecht) inzake "Wat is waar betreffende de dieselgeruchten over twintig nieuwe kraantrechtercombinaties?" | Circulaire Economie | Wethouder Voortman zal de raad uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 per raadsbrief informeren over de keuze voor kraantrechtercombinaties met een brandstofmotor voor het legen van afvalcontainers in plaats van (volledig) elektrische exemplaren in de recente aanbesteding. In de brief neemt zij tevens de specificaties van de aanbesteding en een voertuigenvergelijk met de gekozen en elektrische exemplaren op. | 30-09-22 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(668/729)* 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.* |
| *(671/729)* 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 *(stand van zaken) Zie Tussenbericht: Raadsbrief "Duurzaamheidsverslag, Voortgangsrapportage Energie van de stad Bomenbalans en Meerjaren Groenprogramma 2021". Verstuurd op 17 mei 2022 met als kenmerk 9796315/20220412IK. Na de zomer volgt evaluatie over circulair inkopen.* |
| *(414/729)* 22/M100 | Raad 10-03-22 | Debat Energievisie | Energie | M100 Bewoners betrekken energievisie | 30-06-22<br>De raad is schriftelijk geinformeerd bij brief van 3 november 2022 met kenmerk 10510652. |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(505/729)* 21/T502 | EtDW 04-11-21 | 8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II | Energie | De wethouder zegt toe de raad in Q2 2022 te informeren over:<br>-de strategie voor de binnenstad<br>-over de invulling van het 1e tijdsblok 2021-2030<br>-over de rol van de raad en proces besluitvorming wijkuitvoeringsplannen en<br>-over de uitkomsten van het onderzoek met corporaties | 19-05-22<br>Zie Raadsbrief Vervolg TVW aanpak buurten blok 1 van 4 november 2022. |
| *(524/729)* 21/T428 | Raad 25-11-21 | Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II | Energie | M439 Communicatie op logische momenten | 25-05-22<br>Wordt meegenomen in de wijkuitvoeringsplannen. |
| *(536/729)* 21/M366 | Raad 11-11-21 | Programmabegroting 2022 | Energie | M366 Verken zorgvuldig windenergie op Lage Weide rekeninghoudend met de buurt | 30-12-22<br>*(stand van zaken) Volgt bij de bespreking van de klimaatvisie.* |
| *(558/729)* 21/M318 | Raad 07-10-21 | Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0 | Energie | Motie 318 RES Zonnethermie van regionaal belang | 07-01-22<br>*(antwoord niet aangegeven)* |
| *(620/729)* 21/M105 | Raad 03-06-21 | Transitievisie Warmte deel I | Energie | M105 Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk | 31-12-21<br>*(stand van zaken) Wordt meegenomen in de klimaatvisie* |
| *(655/729)* 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. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.* |
| *(656/729)* 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. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.* |
| *(679/729)* 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. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij d.d.13-12-2022.* |
| *(683/729)* 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<br>*(stand van zaken) De raad heeft 1 december het voorstel Chw bestemmingsplan kookgasvrij Overvecht aangenomen.* |
| *(684/729)* 20/M195 | Raad 16-07-20 | Actuele moties | Energie | M195 Inkoop gemeentelijk gas | 31-12-20<br>*(stand van zaken) Raadsbrief volgt in Q1 2023.* |
| *(688/729)* 20/T229 | Raad 09-07-20 | Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop | Energie | M185 Nedereindse plas | 30-12-22<br>*(stand van zaken) Planning wordt q12023* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(689/729)* 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* |
| *(719/729)* 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. | 30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.* |
| *(39/729)* 22/T438 | ROGV 17-11-22 | 7 | Energie en Klimaat | In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake planning en evaluatie; 'terug- en vooruitblik' | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(62/729)* 22/T415 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in Q2 2023 een raadsbrief volgt inzake rol markt/overheid/bewoners warmtenetten | 30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(122/729)* 22/T356 | Raad 01-12-22 | Debat Raadsbrief doorlopend Klimaatpanel | Energie en Klimaat | M375 Tolken voor het klimaatpanel | 01-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(145/729)* 22/T336 | Raad 10-11-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Energie en Klimaat | M332 Hulp bij verduurzaming voor maatschappelijke instellingen | 10-02-23 Voortgangsbericht in raadsbrief 12 december 2022 met kenmerk 10653903. Update volgt in februari 2023 |
| *(166/729)* 22/T323 | EtDW 29-09-22 | 7 | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk zegt toe in de gezamenlijke brief ook een update van alle lopende acties op te nemen. | 31-12-22 Is schriftelijk afgedaan met de raadsbrief van 12-12-22 met kenmerk 106553903/2211IK over vervolg aanpak energiecrisis + 1 bijlage. Zie ook eerdere de brieven van 16-9-22 met nr 10449064/22129IK en 5-10-22 105140682-220930IK. In medio q12023 volgt een volgende update van enkele lopende acties |
| *(211/729)* 22/T288 | Raad 13-10-22 | Debat Raadsbrief Aanpak koopkracht- en energiecrisis | Energie en Klimaat | M279 Direct energie besparen helpt iedereen | 13-01-23 Is schriftelijk afgedaan met de brief van 12-12-22 met kenmerk 106553903/2211IK over vervolg aanpak energiecrisis + 1 bijlage. En zie ook de brieven van 16-9-22 met nr 10449064/22129IK en 5-10-22 105140682-220930IK |
| *(246/729)* 22/T253 | Raad 16-06-22 | Raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving 2022-2030 | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk zal aan het begin van het vierde kwartaal laten zien wat er mogelijk is op het vlak van energiebesparing en de raad hierover per brief informeren. | 31-10-22 Is schriftelijk afgedaan met de brief van 12-12-22 met kenmerk 106553903/2211IK over vervolg aanpak energiecrisis + 1 bijlage. Zie ook de eerdere raadsbrieven van 16-9-22 met nr 10449064/22129IK en 5-10-22 105140682-220930IK. Een update volgt medio q123 |
| *(255/729)* 22/T243 | Vragenuur 25-08-22 | Airco aan, deuren dicht | Energie en Klimaat | Wethouder Eerenberg zegt toe dat in de reguliere voorgangsrapportage Energie een terugkoppeling wordt opgenomen over de wijze waarop het proces is verlopen om winkeliers te stimuleren de deuren dicht te houden bij warm weer, en de resultaten hiervan | 25-11-22 Actie deur dicht zomer en najaar 2022 is meegenomen in de raadsbrief van 12 december 2022 10653903. vervolgacties komen terug regulier in de Voortgangsrapportage Energie. Eerstvolgende Q223. Hier nu afvoeren. |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(319/729)* 22/T187 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk Sociaal besparingsoffensief (doelen klimaatvisie) volgt in Q4 2022 en bij 1e herziening programma in Q2 2023. | 30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(320/729)* 22/T186 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake ontwikkelbedrijf. | 31-03-23 Zie Raadsbrief Opzet onderzoek energieontwikkelbedrijf van 9 november 2022. |
| *(321/729)* 22/T185 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk In Q4 2022 volgt een raadsbrief inzake klimaatberaad. | 30-12-22 De raad is schriftelijk geïnformeerd bij raadsbrief van 3 november 2022 met kenmerk 10510652. Zie ook het raadsdebat hierover op 1 december 2022. |
| *(322/729)* 22/T184 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk In Q4 2022 volgt een raadsbrief inzake uitkomst juridisch onderzoek zon op dak. | 30-12-22 *(stand van zaken) Volgt in Q1 2023.* |
| *(323/729)* 22/T183 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Energie en Klimaat | Wethouder Van Hooijdonk Voor of na de zomer 2022 volgt een plan van aanpak zon op dak. | 21-09-22 Zie Raadsbrief Vaststelling Nieuw programma zon op dak & netoplossingen van 7 juli 2022. |
| *(337/729)* 22/T166 | Vragenuur 25-08-22 | Vragen van de heer Peters (D66), mevrouw Heijne (GroenLinks), de heer Van Heuven (PvdD) en mevrouw Biemans (PvdA) inzake: Airco aan, deuren dicht. | Energie en Klimaat | Wethouder Eerenberg In de reguliere voorgangsrapportage Energie wordt een terugkoppeling opgenomen over de wijze waarop het proces is verlopen om winkeliers te stimuleren de deuren dicht te houden bij warm weer , en de resultaten hiervan. | 25-11-22 Zie overlap 22-T243 en is meegenomen voor zomer en najaar 22 in raadsbrief 12 december 2022 met kenmerk 10653903. |
| *(347/729)* 22/T155 | Vragenuur 02-06-22 | Vragen van mevrouw Biemans (PvdA), de heer Peters (D66), de heer Te Hoonte (VVD), de heer Dijkstra (EenUtrecht), de heer Essabiri (DENK) en de heer Van Heuven (PvdD) inzake versnellen energiebesparingsmaatregelen | Energie en Klimaat | Wethouder Voortman zal de raad uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 per raadsbrief informeren over de resultaten van de pilot “fixteam” van Mitros, die als doel heeft om snel energiebesparende maatregelen door te voeren in de woningen met een laag energielabel. | 31-12-22 Is afgehandeld in de raadsbrief van 12 december 2022 met kenmerk 10653903 |
| *(356/729)* 22/T145 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Energie en Klimaat | M168 Woningeigenaren proactief informeren over zonnepanelen | 07-10-22 Is beantwoord in de raadsbrief van 12 december 2022 met kenmerk 10653903 |
| *(358/729)* 22/T143 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Energie en Klimaat | M165 Maak verduurzaming sportaccommodaties mogelijk | 07-10-22 Voortgang in opeenvolgende raadsbrieven van 16 september 2022 kenmerk 10449064, 5 oktober 2022 10514068, 4 november 2022 met kenmerk 10406834 en 12 december 2022 met kenmerk 10653903. Update februari 2023 |
| *(373/729)* 22/T130 | Raad 16-06-22 | Raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving 2022-2030 | Energie en Klimaat | M139 maak energiebesparing mogelijk voor mensen die het niet kunnen betalen | 16-09-22 Is afgehandeld in opeenvolgende raadsbrieven van 16 september 2022 kenmerk 10449064, 5 oktober 2022 10514068, 4 november 2022 met kenmerk 10406834 en 12 december 2022 met kenmerk 10653903 |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(374/729)* 22/T129 | Raad 16-06-22 | Raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving 2022-2030 | Energie en Klimaat | M138 Pak die energieverspilling aan | 31-12-22 Is afgehandeld in opeenvolgende raadsbrieven van 16 september 2022 kenmerk 10449064, 5 oktober 2022 10514068, 4 november 2022 met kenmerk 10406834 en 12 december 2022 met kenmerk 10653903 |
| *(375/729)* 22/T128 | Raad 16-06-22 | Raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving 2022-2030 | Energie en Klimaat | M137 Nu voorbereiden op een winter gas crisis | 16-09-22 Is afgehandeld in opeenvolgende raadsbrieven van 16 september 2022 kenmerk 10449064, 5 oktober 2022 10514068, 4 november 2022 met kenmerk 10406834 en 12 december 2022 met kenmerk 10653903 |
| *(72/729)* 22/T405 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Handhaving Milieu | Wethouder Oosters zegt toe dat het college in Q1 2023 meer inzichtelijkheid en sturingsmogelijkheden zal bieden bij de wijkaanpak. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(440/729)* 22/T37 | EtDW 20-01-22 | Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023 | Handhaving Milieu | De raad ontvangt 3e kwartaal 2022 een brief met reflectie op de taken van de RUD na invoering omgevingswet en de taakverdeling tussen gemeente en RUD. (termijn op voorwaarde van inwerkingstelling omgevingswet per 1 juli 2022) | 30-09-22 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(622/729)* 21/T176 | cie. S&R 29-04-21 | Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid ontwerp programmabegroting Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht 2022 | Handhaving Milieu | 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)* |
| *(729/729)* 17/Br38 | Raad 26-10-17 | | Handhaving Verkeer en Milieu | Een ingekomen brief d.d. 5 oktober 2017, van C.v.O, alhier, over artikel 5, 'Vrijstellingsverordening inrichtingen milieubeheer'. 17 br. 38 Besloten raad 2 november 2017: besloten is deze brief in handen te stellen van b&w, ter afdoening en een kopie hiervan te sturen aan de raad. | 07-12-17 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(67/729)* 22/T410 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Handhaving Wonen | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 of Q3 een raadsbrief volgt uitgangspunten verhuurdersvergunning (via WH Eerenberg). | 29-09-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(64/729)* 22/T413 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Milieu en Emissieloos Vervoer | Wethouder Oosters zegt toe dat in Q1 2023 de raadsvoorstellen nota externe veiligheid en nota geluid volgen. Dit hangt wel samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(73/729)* 22/T404 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026s | Milieu en Emissieloos Vervoer | Wethouder Oosters zegt toe dat het college in de jaarstukken zal ingaan waar de gemeente staat ten opzichte van de nieuwe WHO-advieswaarde van 2021. | 30-12-22 *(stand van zaken) Er is een nieuwe visie luchtkwaliteit in de maak in afstemming met de klimaatvisie. Planning q423* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(74/729)* 22/T403 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Milieu en Emissieloos Vervoer | Wethouder Oosters zegt toe dat de raad in Q1 2023 de Nota Externe veiligheid en het raadsvoorstel Nota Geluid en Trillingen zal ontvangen. | 31-03-23 *(stand van zaken) Planning is Q12023* |
| *(318/729)* 22/T188 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Milieu en Emissieloos Vervoer | Wethouder Oosters Begin Q4 2022 volgt een raadsbrief inzake subsidie houtstook, inclusief regels voor vervanging | 15-11-22 Is afgedaan bij brief van 8 november 2022 met kenmerk 876557 |
| *(350/729)* 22/T152 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Milieu en Emissieloos Vervoer | M208 Geen subsidie voor vervangen kachel | 07-10-22 De raad is schriftelijk geinformeerd over de nadere regel houtstook bij brief van 8 november 2022 met kenmerk 876557 |
| *(359/729)* 22/T142 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Milieu en Emissieloos Vervoer | M164 Meer ambitie in laadinfrastructuur | 07-10-22 *(stand van zaken) Is uitgevoerd-afgedaan bij brief van 23 september 2022 inzake Plan Laadinfrastructuur 2030 kenmerk 4239706-20220211MK* |
| *(360/729)* 22/T141 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Milieu en Emissieloos Vervoer | M163 De Groene Verantwoordingsdag | 07-10-22 *(stand van zaken) Wordt gezamenlijk opgepakt vanuit raad/college. Is besproken bij begrotingscommissie 20-10-22 naar aanleiding van vragen.* |
| *(406/729)* 22/LIS18 | Raad 31-03-22 | | Milieu en Emissieloos Vervoer | LIS raad 12/19/5 Aanbieding ontwerp Programmabegroting 2023 RUD Utrecht voor zienswijzeprocedure. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren | 12-05-22 *(stand van zaken) Graag overzetten naar VTH.* |
| *(540/729)* 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)* |
| *(618/729)* 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 Terugkoppeling van het gesprek met de taxibranche schone en stille taxi's heeft plaatsgevonden bij raadsbrief van 15 maart 2022 kenmerk 4239706/20220222/MK. |
| *(653/729)* 21/T26 | Raad 21-01-21 | LIS raad 21 januari 2021 | Milieu en Emissieloos Vervoer | Raadsbrief Beantwoording vragen uit Raadsinformatiebijeenkomst Energieopslag. De raad ontvangt naar verwachting in Q4 2021 het nieuwe beleid voor bodemenergie. | 09-12-21 Zie voor de planning de raadsbrief van 9 maart 2022 met kenmerk 9799006. Graag overzetten naar pf Stadsbedrijven-Schilderman. |
| *(672/729)* 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. | 30-06-22 *(stand van zaken) Q12023* |
| *(71/729)* 22/T406 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Samen voor Overvecht | Wethouder Streefland zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake overzichtsrapportage (incl. wijkaanpak) Samen voor Overvecht. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(16/729)* 22/T457 | Raad 10-11-22 | Programmabegroting | Vastgoed | Wethouder De Vries zal, nadat de consequenties van de vraag over Buurtstroom op gemeentelijke daken in beeld zijn gebracht, daar in het eerste kwartaal bij de raad op terugkomen, bij het Plan van aanpak herijking energie, transitie gemeentelijk vastgoed. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(81/729)* 22/T396 | ROGV 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Vastgoed | Wethouder De Vries zegt toe om uiterlijk Q4 2022 de raad schriftelijke te informeren over de wijze 10 waarop de wethouder vanaf dit moment stevig de regie zal gaan voeren om de locatie UCK samen met de huidige aanbieders van amateurkunsteducatie, verder te brengen en de resultaten daarvan. | 30-12-22 De raad is schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken amateurkunst educatie op Domplein 4-5 in de brief d.d. 06-12-2022 |
| *(82/729)* 22/T395 | ROGV 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Vastgoed | Wethouder De Vries zegt toe dat de raad in Q2 2023 een schriftelijke terugkoppeling ontvangt over de stand van zaken van de toegankelijkheid van het eigen vastgoed. | 30-06-23 *(stand van zaken) In Q1-Q2 wordt de raad hierover geïnformeerd* |
| *(104/729)* 22/T372 | ROGV 03-11-22 | 12 | Vastgoed | -In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake VJN krediet (beeld investeringen/opbrengsten). | 31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief wordt aangeboden in Q1-Q2 2023.* |
| *(105/729)* 22/T371 | ROGV 03-11-22 | 12 | Vastgoed | -In Q1 2023 wordt de raad vertrouwelijk geïnformeerd over de gesprekken met partijen. | 31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief over Magazijn De Zon wordt aangeboden in Q1-Q2 2023.* |
| *(106/729)* 22/T370 | ROGV 03-11-22 | 12 | Vastgoed | -In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake analyse voorstel risicovolle projecten. | 31-03-23 *(stand van zaken) In de commissie is besproken dat t.a.v. de regeling risicovolle projecten tegelijk met het investeringsvoorstel van Magazijn De Zon bij VJN een voorstel wordt gedaan.* |
| *(167/729)* 22/T322 | EtDW 29-09-22 | 7 | Vastgoed | Wethouders Oosters en De Vries komen in Q4 2022 met een gezamenlijke raadsbrief met daarin opgenomen temperatuur zwembaden, zonneboilers, gevellicht stadhuis en sluipverbruik.* | 31-12-22 De raad is schriftelijk geïnformeerd over het vervolg aanpak energiecrisis in de brief d.d. 12-12-2022. |
| *(168/729)* 22/T321 | EtDW 29-09-22 | 7 | Vastgoed | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1-Q2 2023 een raadsvoorstel volgt inzake transitie gemeentelijk vastgoed. | 30-06-23 *(stand van zaken) In Q1-Q2 volgt een nader voorstel voor de energietransitie van het gemeentelijk vastgoed* |
| *(190/729)* 22/T300 | ROGV 30-06-22 | 6 | Vastgoed | de commissie begin 2023 een plan voor de uitvoering van de verduurzaming sturen. | 30-01-23 *(stand van zaken) In Q1-Q2 volgt een nader voorstel voor de energietransitie van het gemeentelijk vastgoed* |
| *(191/729)* 22/T299 | ROGV 30-06-22 | 6 | Vastgoed | De commissie een overzicht sturen van welke panden verduurzaamd gaan worden tot 2023. | 30-11-22 *(stand van zaken) In Q1-Q2 volgt een nader voorstel voor de energietransitie van het gemeentelijk vastgoed* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(212/729)* 22/T287 | Raad 13-10-22 | Debat Raadsbrief Aanpak koopkracht- en energiecrisis | Vastgoed | M278 Stadhuis zonder gevellicht | 13-01-23 De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in de brief Beantwoording van verschillende toezeggingen vanuit de commissies programmabegroting d.d. 04-11-2022 en in de brief Nacht van de nacht d.d. 17-11-2022 |
| *(236/729)* 22/T262 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Vastgoed | Wethouder De Vries zal aangaande Magazijn De Zon per raadsbrief bij raad terugkomen op het verschil in kosten zodra de aanbesteding en de huurderselectie is gedaan. | 28-04-23 *(stand van zaken) Hieraan wordt opvolging gegeven zodra deze fase is bereikt* |
| *(398/729)* 22/T96 | ZWCS 10-02-22 | Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector | Vastgoed | De wethouder stuurt in de 2e helft van 2022 de businesscase en uitkomsten gesprekken met huurders Vlampijpateliers via een raadsbrief aan de raad. | 30-12-22 *(stand van zaken) We verwachten hierover in Q1-Q2 2023 nader te kunnen informeren* |
| *(399/729)* 22/T94 | ZWCS 10-02-22 | Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector | Vastgoed | In de kadernota vastgoed komt de wethouder terug op tarieven muziekdocenten met onderzoeksvragen zoals gesteld door D66 | 31-05-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).* |
| *(507/729)* 21/T489 | Vragenuur 18-11-21 | Vragen over de Vlampijpateliers, gesteld door De heer Te Hoonte (VVD), de heer Schipper (SP), mevrouw Bijsterbosch (D66), mevrouw Deldjou Fard (GroenLinks), de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw Assen (PvdA) en mevrouw Sasbrink (PvdD) | Vastgoed | Wethouder Eerenberg zal de raad in Q1 informeren over hoe de gevaarlijke situatie bij de Vlampijpateliers heeft kunnen ontstaan. | 31-03-22 De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in de brief Evaluatie van de sluiting van de Vlampijpateliers d.d. 8-12-2022 |
| *(541/729)* 21/T410 | Raad 11-11-21 | Programmabegroting 2022 | Vastgoed | M346 Als een 'lichie' | 11-11-22 *(stand van zaken) In 2022 is het helaas nog niet mogelijk de lantaarn van binnenuit te verlichten in verband met een ingepakt carillon en de omringende steiger. Zodra deze mogelijkheid zich aandient in het vervolg van de restauratie zullen wij invulling kunnen geven aan de motie.* |
| *(544/729)* 21/T402 | Raad 07-10-21 | Vragen van mevrouw Bijsterbosch, mevrouw Heijne en mevrouw Zwinkels inzake buurtstroom op gemeentelijke daken | Vastgoed | Wethouder Eerenberg zal in het vierde kwartaal van dit jaar bij de raad terugkomen met een breder onderzoek over hoe de daken kunnen worden ingezet voor verschillende doeleinden, ook voor omwonenden. | 31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(583/729)* 21/M291 | Raad 15-07-21 | 18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed | Vastgoed | M291 Maatschappelijke meerwaarde ook bij ander vastgoed | 30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(593/729)* 21/T251 | Raad 15-07-21 | 18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed | Vastgoed | M290 Divers leegstandsbeheer | 30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).* |
| *(594/729)* 21/T250 | Raad 15-07-21 | 18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed | Vastgoed | M289 Community right to bid | 30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).* |
| *(663/729)* 20/T498 | cie. S&R 19-11-20 | Programmabegroting 2021 | Vastgoed | De wethouder zal in Q2 2021 een dakenvisie toe te sturen waarin opgenomen doelstellingen daken gemeentelijke panden. | 30-06-21 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(680/729)* 20/T322 | Raad 17-09-20 | LIS raad 17 september 2020 | Vastgoed | Het college onderzoekt de alternatieven in den lande over interne huuropbrengsten en doorbelastingen en de raad wordt hierover geïnformeerd | 30-06-22 *(stand van zaken) De gemeenteraad zal hierover worden geïnformeerd eind 2022* |
| *(728/729)* 17/281 | Raad 21-12-17 | parkeergarage Berlijnplein | Vastgoed | M 281 Parkeergarage Berlijnplein naar de markt wanneer dat kan | 30-06-22 *(stand van zaken) Zoals middels de raadsbrief van 8 feb. 2022 aan de raad gemeld is het parkeergebouw momenteel niet in gebruik. Door de korte periode dat de parkeervoorziening open is geweest, van 1 december 2020 tot mei 2021 en de langdurige sluiting vanaf mei 2021, lopen de exploitatiecijfers achter ten opzichte van de businesscase. Dat houdt in dat het op dit moment niet mogelijk is de jaarlijkse exploitatiecijfers met de raad te delen voor het gestelde doel in de motie. Op voorhand moeten wij namelijk concluderen dat op dit moment de marktwaarde van het gebouw ten opzichte van de initiële investering nu negatief uitvalt.* |
| *(392/729)* 22/T102 | Raad 24-02-22 | Raadsvoorstel Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040. | Wijk Binnenstad | Wethouder Klein zal bij het MPR de raad een overzicht laten zien van de gebieden waar het college aan denkt bij het opstellen van de gebiedsprofielen. | 20-06-22 *(stand van zaken) Nu de omgevingsvisie binnenstad is vastgesteld en het gebiedsprofiel Domplein is opgestart, inventariseren we de wensen voor toekomstige gebiedsprofielen. We informeren over de uitkomsten de raad met het MPR dat in Q2 2023 naar de raad wordt gestuurd.* |
| *(439/729)* 22/M56 | Raad 24-02-22 | Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040 | Wijk Binnenstad | M56 Starten met pilot gebiedsprofiel Domplein | 24-08-22 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(481/729)* 21/T529 | ROGV 02-12-21 | Raadsvoorstel Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040 | Wijk Binnenstad | Wethouder Klein zegt toe In Q1 van 2022 een raadsbrief inzake procesvorderingen over het samenwerkingsverband naar de raad te sturen. | 31-03-22 Op 22 april 2022 heeft u hierover de raadsbrief Alliantie Binnenstad 2040 ontvangen. |
| *(563/729)* 21/T373 | Raad 15-07-21 | RV Mobiliteitsplan 2040 | Wijk Binnenstad | Wethouder van Hooijdonk zal kort na de zomer een update geven over het te presenteren raadsvoorstel inzake de Weerdsluis. | 29-10-21 Op 23 september 2021 is hiertoe de raadsbrief Gebiedsopgave Weerdsluis e.o. verzonden. |
| *(588/729)* 21/M283 | Raad 15-07-21 | 14 Raadsvoorstel Mobiliteitsplan 2040 | Wijk Binnenstad | M283 Focus op alternatief voor fietsbrug Weerdsluis | 16-12-21 Op 23 september 2021 is hiertoe raadsbrief Gebiedsopgave Weerdsluis e.o. verzonden. |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(326/729)*<br>22/T179 | ZWCS 22-06-22 | Wijkaanpak | Wijk- en Buurtaanpak | Wethouder De Vries<br>In Q4 2022 wordt de raad schriftelijk geïnformeerd over de wijkaanpak. | 03-10-22<br>De toezegging is beantwoord met de raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn van 24 november 2022 |
| *(362/729)*<br>22/T139 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Wijk- en Buurtaanpak | M156 Maak ruimte voor initiatieven vanuit de wijk | 30-06-23<br>*(stand van zaken) In raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Ledsche Rijn van 24 november is aangegeven dat de motie betrokken wordt bij de besteding van de middelen voor de uitvoering van de buurtagenda's. Die besteding volgt uit een gezamenlijk traject met bewoners, ondernemers en partners uit de buurt. het maken van de buurtagenda's. Het opstellen van de buurtagenda's loopt vanaf eind 2022 tot en met het voorjaar 2023.* |
| *(175/729)*<br>22/T315 | EtDW 01-09-22 | 6 | Wijk Leidsche Rijn | Wethouder komt in Q1 2023 met een uitgebreide raadsbrief met daarin opgenomen:<br>-Terugkoppeling gesprek met Change=<br>-Wat we kunnen doen qua afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst (of anderszins) over hoogte een type servicekosten? En kunnen we afspraken over totale huursom inclusief servicekosten?<br>-Duiding hoogte servicekosten Change=<br>-Overzicht sociaal huurmarkt in Utrecht<br>-Is er bij zulke hoge servicekosten eigenlijk nog wel sprake van sociale huur (wat is sociaal en tellen de woningen in change= nog mee als sociaal)? | 31-03-23<br>*(antwoord niet aangegeven)* |
| *(385/729)*<br>22/T111 | Vragenuur 24-02-22 | Vragen van de heer Zwanenberg (GroenLinks) en de heer Rood (GroenLinks) inzake Vieze ramen op grote hoogte | Wonen | Wethouder Diepeveen zal de raad op de hoogte brengen van de resultaten van het gesprek met SSH om de patstelling rondom de vieze ramen in de studentencomplexen te doorbreken. | 24-06-22<br>We hebben SSH geïnformeerd over de vragen die in de raad zijn gesteld en de zorgen die op dit punt bestaan overgebracht. Het verhelpen van vieze ramen valt onder de bedrijfsvoering van een individuele corporatie en de SSH geeft aan hierin stappen te zetten. |
| *(387/729)*<br>22/T108 | Raad 10-03-22 | Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur | Wonen | Wethouder Diepeveen zal, indien amendement 41 wordt aangenomen, binnen een jaar terugkomen naar de raad met de effecten ervan op de bouw van middenhuurwoningen. (is aangenomen) | 10-03-23<br>*(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 nemen we deze toezegging mee in de MPR van juli 2023, waarin de totale impact van de nieuwe maatregelen op middenhuur in beeld wordt gebracht.* |
| *(410/729)*<br>22/T77 | Raad 10-03-22 | RV Wijziging voorwaarden Middenhuur | Wonen | M109 Meer toegang tot middenhuur | 31-12-24<br>*(antwoord niet aangegeven)* |
| *(412/729)*<br>22/M111 | Raad 10-03-22 | Wijziging Huisvestingsverordening ivm wet opkoopbescherming | Wonen | M111 Huizen om in te wonen, niet voor speculanten en beleggers | 31-03-23<br>*(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen bij de herziening van de Huisvestingsverordening, die in de eerste helft van 2023 wordt aangeboden aan de Raad.* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(422/729)* 22/T70 | Vragenuur 10-02-22 | Vragen van de PvdA-fractie inzake voorrang voor regionale kopers bij nieuwbouwhuizen | Wonen | Wethouder Diepeveen Zal in uiterlijk Q2 2022 bij de raad terugkomen om te spreken over de inzet tijdens de wetconsultatie over de nieuwe Huisvestingswet. | 30-12-23 *(stand van zaken) Wij staan positief tegenover de mogelijkheid van regionale voorrang en dit hebben we bij de wetconsultatie ook aangegeven. Momenteel onderzoeken we nog op welke manier we hier gebruik van willen en kunnen maken. We nemen de raad daar graag in mee. Een natuurlijk moment daarvoor zou de tweede helft 2023 zijn in de aanloop naar de herziening huisvestingsverordening per 1 jan 2024.* |
| *(475/729)* 21/T538 | EtDW 09-12-21 | Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen | Wonen | 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. | 31-03-22 *(stand van zaken) Zoals aangegeven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 ontvangt de Raad in Q2 2023 een nadere uitwerking van het Actieplan Betaalbare koopwoningen en het Actieplan Wooncoöperaties.* |
| *(487/729)* 21/T521 | Raad 23-12-21 | Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht | Wonen | M489 Huurbehoud bij van groot naar beter | 23-03-22 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.* |
| *(488/729)* 21/T520 | Raad 23-12-21 | Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht | Wonen | M488 Definitie huishoudens | 01-07-22 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen bij de herziening van de Huisvestingsverordening, die in de eerste helft van 2023 wordt aangeboden aan de Raad.* |
| *(489/729)* 21/T519 | Raad 23-12-21 | Actieplan betaalbare koopwoningen | Wonen | M484 Bij afwijken maak woningen goedkoper | 01-07-22 Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 voeren wij deze motie uit op projectniveau wanneer bij betaalbare koop de hardheidsclausule (afwijkingsmogelijkheid) wordt toegepast. Over afwijkingen die voortkomen uit het toepassen van de hardheidsclausule zal jaarlijks gerapporteerd worden bij het MPR. |
| *(490/729)* 21/T518 | Raad 23-12-21 | Actieplan betaalbare koopwoningen | Wonen | M482 Naast een minimale ondergrens ook een gemiddeld aantal m2 opnemen | 01-07-22 Deze motie voeren we uit sinds het nieuwe coalitieakkoord, zoals ook beschreven staat in de recent gepubliceerde raadsbrief Woningbouwambities in relatie tot het coalitieakkoord. |
| *(506/729)* 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 De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels de raadsbrief Verduurzamen gespikkeld bezit die op 21 juni 2022 is verstuurd. Daarmee is aan deze toezegging voldaan. |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(508/729)* 21/T488 | Raad 16-12-21 | Discriminatie op de woningmarkt | Wonen | M456 Bestraf discriminatie woningmarkt | 30-12-22 *(stand van zaken) In Q4 2022 hebben we u twee keer geïnformeerd over onze aanpak van discriminatie op de woningmarkt. De voorbereidingen voor de verhuurdervergunning lopen momenteel en een voorstel hiervoor volgt in Q3 2023.* |
| *(564/729)* 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 *(stand van zaken) Het analyseren van de evaluatie van de pilot kostte meer tijd dan vooraf werd gedacht. Het streven is om de raad uiterlijk in Q1 2023 te informeren.* |
| *(654/729)* 20/M452 | Raad 17-12-20 | Actuele Moties | Wonen | M452 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf | 31-12-21 *(stand van zaken) Het concept SPvE Archimedeslaan is in lijn met percentages woonvisie waarmee aan deze motie wordt voldaan. Naar verwachting wordt het SPvE in Q3 2023 aangeboden aan de raad.* |
| *(660/729)* 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 *(stand van zaken) De herziening van de Huisvestingsverordening wordt in de eerste helft van 2023 aangeboden aan de Raad.* |
| *(14/729)* 22/T459 | Raad 10-11-22 | Programmabegroting | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zal volgend jaar met een doorstromingsplan komen om jongeren meer kansen te bieden op de Utrechtse woningmarkt. | 29-12-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(17/729)* 22/T456 | Raad 10-11-22 | Programmabegroting | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zal het gestelde in motie 340 over het aanbod van alternatieve koopconstructies meenemen in de uitwerking van het Fonds betaalbare koopwoningen, die in het tweede kwartaal van 2023 aan de raad zal worden voorgelegd. | 30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(65/729)* 22/T412 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief algemeen sociaal plan volgt. | 31-03-23 *(stand van zaken) Deze toezegging wordt meegenomen in de raadsbrief over de prestatieafspraken. De raad wordt hierover in Q1 2023 geïnformeerd.* |
| *(66/729)* 22/T411 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 een raadsbrief onderzoek uitbreiding opkoopbescherming volgt. | 30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(68/729)* 22/T409 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 de resultaten buurtbinding ouderen worden gedeeld met de raad. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(70/729)* 22/T407 | EtDW 20-10-22 | Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake cijfers Woononderzoek. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(107/729)* 22/T369 | ROGV 03-11-22 | 11 | Wonen en Volkshuisvesting | -In Q1 2023 volgt een notitie afwegingskader locaties. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(108/729)* 22/T368 | ROGV 03-11-22 | 11 | Wonen en Volkshuisvesting | -In Q1 2023 volgt een raadsvoorstel inzake kwaliteit woningen. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(109/729)* 22/T367 | ROGV 03-11-22 | 11 | Wonen en Volkshuisvesting | -In Q1 2023 volgt een raadsverzamelbrief met daarin o.a. opgenomen:<br>-aantal opties, proces onderhandelingen, vakantiewoningen, rol provincies, rijk, bewoners. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(111/729)* 22/T366 | Raad 01-12-22 | Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan Befu terrein en Wetering Zuid | Wonen en Volkshuisvesting | M395 Mogelijkheid van behoud wachttijd na betrekken van flexwoning | 01-03-23<br>Momenteel voeren we deze motie al uit omdat via Woningnet de mogelijkheid geboden wordt om 100% van de inschrijfduur te behouden als er sprake is van een tijdelijk huurcontract, zoals het geval zal zijn bij flexwoningen. Dit is juridisch geborgd in de huidige huisvestingsverordening (artikel 2.3.1 lid 1 d). Daarmee wordt aan het dictum van deze motie voldaan. |
| *(112/729)* 22/T365 | Raad 01-12-22 | Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan Befu terrein en Wetering Zuid | Wonen en Volkshuisvesting | M392 Tijdelijk wonen met kwaliteit | 01-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(158/729)* 22/T327 | Raad 10-11-22 | Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026 | Wonen en Volkshuisvesting | M340 Verken aanbod van alternatieve koopconstructies zoals huurkoop | 30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(169/729)* 22/T320 | EtDW 06-10-22 | 7 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake meldpunt particuliere verhuur. | 31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)* |
| *(250/729)* 22/T248 | Raad 16-06-22 | Jaarstukken 2021 | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries zal in gesprek gaan met de corporaties om de bestaande woningvoorraad te optimaliseren en om een beter zicht te krijgen op de aantallen van de te huisvesten doelgroepen, de raad hierover per brief informeren in Q3 en daarover desgewenst in Q4 met de raad spreken. | 30-12-22<br>Momenteel lopen er gesprekken met de corporaties en andere partners over het verder optimaliseren van de bestaande woningvoorraad. De beschikbare aantallen van de te huisvesten doelgroepen zijn recent met de raad gedeeld in de raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters. |
| *(317/729)* 22/T189 | EtDW 23-06-22 | Voorjaarsnota | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder De Vries<br>In Q3 2022 volgt een raadsbrief inzake verhuurdersvergunning. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 zullen we de raad in Q1 2023 informeren over de uitgangspunten van de verhuurdersvergunning. Op dat moment is er namelijk meer duidelijkheid over de landelijke wet goed verhuurderschap.* |

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd3 februari 2023(inclusief voortgangsinformatie)

| nummer | datum | agendapunt | portefeuille | onderwerp | streefdatum, antwoord, stavaza |
|---|---|---|---|---|---|
| *(344/729)* 22/T158 | Vragenuur 09-06-22 | Vragen van mevrouw Passier (Volt), de heer Zwanenberg (GroenLinks), mevrouw Hessel (SP), de heer Van der Zweth (PvdA), de heer Sungur (Denk), mevrouw Meerding (VVD), mevrouw Van der Wilt (D66), mevrouw Oudejans (Student & Starter), mevrouw Sasbrink (PvdD), mevrouw Minnaert (Bij1), de heer Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Dijkstra (EenUtrecht) en de heer Bosch (PVV) inzake de Hanoidreef. | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder Streefland Zegt toe dat de gemeente bij de prestatieafspraken van 2022 niet alleen zal kijken naar het energielabel dat een woning krijgt, maar ook specifiek zal kijken of er sprake is van bovenmatig veel schimmel. De gemeente zet hierbij in op afspraken met een dwingend karakter. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Beide punten zullen worden meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.* |
| *(346/729)* 22/T156 | Vragenuur 02-06-22 | Vragen van mevrouw Sasbrink (PvdD) en de heer Zwanenberg (GroenLinks) inzake groenvernietiging door woningbouwcorporaties. | Wonen en Volkshuisvesting | Wethouder Diepeveen zal de raad uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 per raadsbief informeren over de uitkomsten van het gesprek met Bo-Ex over de leeghalen van tuinen wanneer huurder een woning verlaat en over de circulariteit van achtergebleven meubels en vloeren e.d. | 30-09-22<br>Het gesprek met Bo-Ex heeft plaatsgevonden: het beheer van tuinen (w.o. bij mutaties) valt onder de bedrijfsvoering van corporaties. In beginsel voeren corporatie bij mutatie geen, of slechts marginaal,<br>onderhoud aan tuinen uit. Zij doen dit alleen in gevallen waarin sprake is van overlast / dreigende beschadiging van hun eigendom. |
| *(354/729)* 22/M179 | Raad 07-07-22 | Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022 | Wonen en Volkshuisvesting | M179 Onafhankelijk schimmelexpert | 31-03-23<br>*(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q1 2023 geïnformeerd.* |
| *(369/729)* 22/T134 | Vragenuur 12-05-22 | Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?" | Wonen en Volkshuisvesting | Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?"<br><br>Wethouder Van Hooijdonk<br><br>Deelt mee dat wethouder Diepenveen de gestelde vragen (“Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?” vragenuur d.d. 12 mei 2022) betrekt en beantwoord in de in september toegezegde brief over de huisvestingsverordening en het middenhuur segment. | 30-09-22<br>*(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 willen wij de raad hierover informeren begin 2023.* |

**Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie EDVW van 16 februari 2023**

| **Nummer** | **Ingekomen stuk** |
|---|---|
| Nr. 1 | Leerlingen van Unic HAVO 4 inzake vuil Kanaleneiland |
| | |
| | |

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

# Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

| | |
|---|---|
| **Dossiernummer** | 3191 |
| **Vertrouwelijk** | Nee |
| **Vergaderdatum** | 16 februari 2023 |
| **Agendapunt** | 7 |
| **Titel** | Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters |
| **ID** | 3384 |
| **Behandelend ambtenaar** | T.S. de Jonge |
| **Telefoon** | |
| **E-mail** | tessa.de.jonge@utrecht.nl |
| **Datum collegebesluit** | |
| **Geocodering** | |
| **Thema** | |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder De Vries |
| **Beleidsveld** | Wonen en Volkshuisvesting |
| **Referendabel** | |
| **Reden niet referendabel** | |
| **Raadsadviseur (lijst)** | Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/06 38628458 |
| **Behandelvoorstel** | |
| **Resultaat commissiebehandeling** | |
| **Resultaat raadsbehandeling** | |

| Geagendeerd | Vergaderdatum |
|---|---|
| Raadsinformatiebijeenkomst | 7 februari 2023 |
| **Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen** | **16 februari 2023** |

**Voorgesteld besluit**

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Behandeld door** | T.S. de Jonge en M.H.P. Leenders | **Datum** | 17 januari 2023 |
| **Doorkiesnummer** | 14030 | **Kenmerk** | 10837868 |
| **E-mail** | tessa.de.jonge@utrecht.nl | **Onderwerp** | Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters |
| **Bijlage(n)** | 1 | **Beleidsveld** | Wonen en Volkshuisvesting Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen, Asiel en Integratie, Ruimtelijke ontwikkeling, Vastgoed, Jeugd en Jeugdzorg |

Geachte leden van de raad,

De woningmarkt in Utrecht staat onder druk. Voor een sociale huurwoning is de gemiddelde wachttijd meer dan 10 jaar. Er kan dus met recht gesproken worden over een wooncrisis. Binnen deze algemene wooncrisis speelt zich een andere crisis af. In 2023 verwachten we een groot tekort aan woonruimte voor Utrechters in een kwetsbare positie. Het gaat bijvoorbeeld over jongeren die hun jeugd hebben doorgebracht in pleeggezinnen en jeugdzorginstellingen en het nu zelf moeten regelen, maar ook over nieuwkomers in Utrecht die een verblijfsvergunning hebben gekregen (statushouders), mensen die noodgedwongen in de maatschappelijke opvang hebben moeten verblijven en mensen die na een moeilijke periode in hun leven weer klaar zijn om zelfstandig te wonen. Een deel van deze mensen dreigt door het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in 2023 tussen de wal en het schip te vallen.

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid om ook voor deze kwetsbare Utrechters te zorgen voor een plek om te wonen. Wonen is voor iedereen een grondrecht. Ondanks alle inspanningen van de gemeente, woningcorporaties en andere partnerorganisaties bleek de woningbehoefte van deze groepen de afgelopen jaren groter dan het aanbod. In 2020 en 2021 zijn jaarlijks bijna 700 kwetsbare Utrechters gehuisvest. Daarmee ging 28% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar deze groep. Desondanks kon de gemeente de afgelopen jaren niet voldoen aan haar wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders en liep de wachtlijst bij zorginstellingen op door gebrek aan uitstroom. Voor 2023 voorzien we een sterk toenemend tekort omdat de vraag naar huisvesting groeit, terwijl het aanbod daalt, onder meer door achterblijvende nieuwbouwproductie. De geprognotiseerde huisvestingsbehoefte voor kwetsbare Utrechters bedraagt ongeveer 1600 woningen in 2023, waar het aanbod voor deze groep naar verwachting 1100 woningen is. Zo verwachten we met de huidige werkwijze, zelfs met de grote inzet op tijdelijke woningen meegerekend, een tekort van 500 woningen voor kwetsbare Utrechters in 2023. De nood is hoog: het niet huisvesten van deze mensen brengt

aanzienlijke maatschappelijke en financiële gevolgen met zich mee en maakt de urgentie om hierop bij te sturen groot.

Om het tekort van 500 woonplekken in 2023 aan te pakken zijn extra, onconventionele maatregelen nodig. Dit betekent ook lastige keuzes maken, iets waar we graag met de raad over in gesprek gaan. In het laatste deel van deze brief staan we stil bij enkele van deze mogelijke maatregelen. Leidend principe voor deze maatregelen is wel dat deze óók effect moeten hebben voor alle andere woningzoekenden.

**Urgentie en context**
In deze brief nemen we u verder mee in de huidige urgentie en de context waarin deze zich afspeelt, schetsen we de consequenties van niets doen en bieden we inzicht in de mogelijke interventies en wat hiervoor nodig is. Belangrijk hierbij is dat dit vraagstuk zich afspeelt binnen meerdere beleidsvelden: Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed, Jeugd en Jeugdzorg, en Asiel en Integratie. Daarom willen we raadsleden op deze beleidsvelden op korte termijn uitnodigen voor een technische sessie om dit vraagstuk verder toe te lichten.

*Context*
De trend van urgente woningschaarste voor alle woningzoekenden, en in het bijzonder voor woningzoekenden die aangewezen zijn op sociale huur, waaronder kwetsbare Utrechters, zet de komende jaren door. We zien bijvoorbeeld dat door het hele land, en met name in de andere grote gemeenten, een vergelijkbare urgentie wordt ervaren. Dit vraagstuk wordt de komende jaren scherper als gevolg van landelijke problemen als krapte op de arbeidsmarkt, stijgende materiaalkosten, conjunctuur e.d.. Daarbij zien we dat er een toenemende vraag is naar maatschappelijke opvang en hebben gemeenten komend jaar een hogere taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Bovendien zien we dat de opvang van Oekraïners in toenemende mate een duurzame vorm aanneemt, waarmee deze deels een beroep doet op dezelfde ruimte als de zelfstandige huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Daarbij is vanuit de hervormingsagenda Jeugd als de (door)decentralisatie Beschermd Wonen de ingezette koers om jongvolwassenen en volwassenen in een psychisch kwetsbare positie zo thuis mogelijk te huisvesten. Deze beweging vraagt – naast een inzet op regionaal georganiseerde kleinschalige vormen van opvang – om duurzame, stabiele en betaalbare woonplekken om mensen een thuis te bieden. Waar nodig met inzet van ambulante hulp en begeleiding. De uitdaging in Utrecht-stad en regiogemeenten is groot om aan de in- en uitstroombehoefte vanuit mensen met een indicatie voor beschermd wonen te voldoen. Het lukt niet goed genoeg om het in contingentafspraken vastgelegde aantal woningen in het plan van aanpak huisvesting bijzondere doelgroepen uit 2019 (link toe te voegen) vrij te spelen. Dit vergroot de druk op de betaalbare sociale voorraad, ook volgend jaar en naar verwachting de jaren daarna.

*Omvang van het vraagstuk*
De geprognosticeerde huisvestingsbehoefte van kwetsbare doelgroepen voor 2023 betreft ruim 1600 woningen en is daarmee ruim anderhalf keer groter dan een eerdere jaarlijkse prognose, zoals in 2021 opgesteld voor de Taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen[1]. De toegenomen

[1] In de bijlage bij deze brief vindt u een uitgebreide toelichting op hoe vraag en aanbod (en daarmee het tekort) zijn opgebouwd.

prognose heeft twee oorzaken. Allereerst is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders fors toegenomen. Deze komt *voor de eerste helft* 2023 op 433 statushouders, waar dit in 2022 nog 479 statushouders *in totaal* was, en in 2020 239 statushouders *in totaal* was. Daarnaast is een aantal cijfers nu (beter) inzichtelijk: we kunnen nu een betere inschatting maken van hoeveel woonplekken er nodig zijn voor ex-gedetineerden, de uitstroom Onder de Pannen/Kamers met Aandacht en voor mensen die uitstromen na een tijdelijk huurcontract (bijv. na project Goeie Buur). Ook heeft het onderzoek van Companen uit 2021 aangetoond dat de behoefte aan woonplekken voor jongvolwassenen in een kwetsbare positie significant groter is dan eerder aangenomen (zie raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte Utrecht).

Tegenover deze toegenomen vraag staat een aanbod dat niet toereikend is. Grootste zorg hierbij is de afnemende woningbouwproductie in 2023. Als gevolg hiervan zullen naar verwachting corporaties ca. 480 sociale huurwoningen opleveren, waar de prognose start bouw in 2023 eerder nog 1080 sociale huurwoningen was. Naast de nieuwbouw zal ook in de bestaande voorraad het aanbod afnemen. Woningcorporaties geven aan dat het aantal huuropzeggingen terugloopt. Hier tegenover staat dat initiatiefnemers van tijdelijk wonen project in 2023 naar verwachting drie tijdelijk wonen-projecten opleveren met in totaal circa 1000 sociale huurwoningen. Daarmee verwachten we dat er in totaal voor alle woningzoekenden die aangewezen zijn op sociale huurwoningen, zoals starters, ongeveer 3600 woningen beschikbaar komen. Dit betekent dat zo'n 1100 wooneenheden beschikbaar zullen komen voor kwetsbare Utrechters. Zodoende leidt confrontatie van vraag en aanbod tot een tekort van ruim 500 wooneenheden voor deze doelgroepen in 2023.

Ook het soort woning dat beschikbaar komt speelt een belangrijke rol. Kwetsbare Utrechters zijn vaak aangewezen op kleine, betaalbare woningen. Zij zijn vaak alleenstaand en komen daarmee volgens de Huisvestingsverordening alleen in aanmerking voor woningen kleiner dan 60 vierkante meter. De Utrechtse woningvoorraad kent betrekkelijk veel grotere woningen: slechts 22% van de voorraad valt in de categorie onder de 60 vierkante meter. Kwetsbare Utrechters zijn echter niet als enige aangewezen op dit type woning. Ruim 80% van de reguliere actief woningzoekenden (die in 2022 hebben gereageerd op een woning) bestaat uit een 1 of 2 persoonshuishouden.

*Over wie gaat het?*
De prognose van de woningbehoefte van de verschillende kwetsbare en bijzondere doelgroepen staat toegelicht in de bijlage. Hier willen we kort stilstaan bij de diverse achtergrond en situatie van kwetsbare Utrechters. Voor al deze mensen geldt bovenal dat zij zich in een kwetsbare positie bevinden. Zelfstandige huisvesting is een randvoorwaarde is voor hun bestaanszekerheid. Het gebrek hieraan zorgt vaak voor een verslechtering van hun situatie, met alle gevolgen van dien voor deze mensen zelf en de betrokken instanties.

Daarnaast is de groep Utrechters in een kwetsbare positie zeer divers. Ter illustratie hiervan staan we kort stil bij de drie grootste groepen: uitstroom MO/BW, statushouders en kwetsbare jongvolwassenen. Om met de groep uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen te beginnen: dit varieert van economisch daklozen tot moeders met kinderen uit de vrouwenopvang tot personen met een verleden met verslavingsproblematiek die na een periode begeleid wonen nu klaar zijn om zelfstandig te wonen. Alle uitstromers hebben gemeenschappelijk dat zij klaar zijn voor zelfstandig wonen en dat zorg, wanneer nodig, ambulant wordt geboden.

De groep statushouders bestaat voor het overgrote deel uit mensen tussen de 23 en 55 jaar, waarvan vervolgens bijna de helft alleenstaand of alleengaand (wachtend op gezinshereniging) is. Daarbij is de groep onder de 23 jaar 10% van het totaal.
Van de groep kwetsbare jongvolwassenen heeft onderzoeksbureau Companen in 2021 in kaart gebracht hoe groot deze groep is en waar ze ‘vandaan komen’. Belangrijk om te benadrukken is dat de overlap met uitstroom MO/BW en statushouders al uit de totale vraag is gehaald. Wat overblijft zijn bijna 300 jongeren op jaarbasis die uit dak- of thuisloosheid komen of uit jeugdhulp met verblijf. Van de eerste groep heeft het overgrote deel geen vast adres: denk hierbij aan jongeren die op straat zijn gezet door hun ouders/verzorgers omdat het thuis niet meer ging en die bankhoppen of in de crisisopvang voor jongeren zitten. Jongeren die uitstromen uit jeugdhulp met verblijf hebben in de regel een lastige jeugd achter de rug, met verschillende plekken in instellingen of bij (crisis)pleeggezinnen.

**Consequenties van niets doen**
Als we niks extra's doen, betekent dit heel concreet dat we in 2023 in ieder geval 500 woonplekken tekort hebben op een geprognotiseerde huisvestingsbehoefte van ongeveer 1600 mensen met een kwetsbare achtergrond die zelfstandig kunnen en mogen gaan wonen. De gevolgen hiervan zijn erg groot en op verschillende vlakken zichtbaar.

1. Bovenal zijn de gevolgen voor Utrechters in een kwetsbare positie zelf groot: onveilige situaties, verergering van problematiek en daadwerkelijk op straat slapen. Deze gevolgen zijn nu al zichtbaar: er zijn jongeren die op de bank slapen bij vrienden of kennissen (soms in onveilige situaties), de opvang heeft onlangs een recordaantal gasten opgevangen en de knellende situaties in overvolle AZC’s zijn ons allen goed bekend.
2. Daarnaast zijn de financiële gevolgen van gebrek aan huisvesting voor deze mensen op het vlak van MO/BW en Jeugdhulp enorm. Al deze kosten landen vrijwel direct op de gemeentelijke begroting en zodoende leidt het niet kunnen doorstromen naar zelfstandige huisvesting tot forse kosten.
3. Het gebrek aan zelfstandige huisvesting zorgt voor een knel in de hele keten: er is zo geen doorstroom mogelijk bij MO/BW, jeugdhulp en asiel.
4. Kunnen we niet voldoen aan de wettelijke taakstelling van de huisvesting van statushouders, dan heeft dit ook financiële consequenties: aan de Rijksmiddelen voor flexwoningen (12 miljoen euro in 2023) hangt de voorwaarde dat aan de taakstelling wordt voldaan.
5. Ten gevolge van bovenstaande staat het streven van Utrecht om een stad voor iedereen te zijn en hierbij ongelijk te investeren voor gelijke kansen voor onze kwetsbare inwoners zwaar onder druk.

**Verkenning mogelijke interventies**
De woningcrisis raakt veel Utrechters en zeker de woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Utrecht wil een stad zijn voor iedereen en ook vanwege onze verantwoordelijk om voor onze meest kwetsbare inwoners een minimale vorm van bestaanszekerheid te realiseren, zullen we op zoek moeten naar alle mogelijke oplossingsrichtingen. Momenteel verkennen we wat hierin concreet de mogelijkheden zijn.
Zo verkennen we de mogelijkheden om het aandeel nieuwbouw te vergroten. Dit doen we door sociale nieuwbouw - waar mogelijk te versnellen of voorrang te geven - en benutten we de mogelijkheden voor tijdelijk wonen optimaal. Ook de brede inzet van ons eigen vastgoed en het verkennen van het actief aankopen van vastgoed en grond maken onderdeel uit van deze verkenning. Naast de mogelijkheden van nieuwbouw verkennen we alle knoppen waar we aan kunnen draaien om ook de bestaande woningvoorraad optimaal te kunnen benutten zoals het stimuleren van doorstroming en woningdelen en -splitsen.

Ook het Rijk erkent dat het zorgen voor voldoende passende betaalbare woningen en het huisvesten van aandachtsgroepen gemeenten voor grote uitdagingen stelt. Het Rijk acht daarbij een evenwichtige verdeling (ook wel ‘fair share’ genoemd) van de aandachtsgroepen over en binnen gemeenten wenselijk. In het landelijke programma Een thuis voor Iedereen legt het Rijk alle gemeenten op in 2023 een regionaal afgestemde Woonzorgvisie op te stellen waarin een analyse wordt gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen. Gemeenten schetsen in de Woonzorgvisie hoe zij streven naar 30% sociale huur binnen de woningvoorraad en het aandeel aandachtsgroepen dat zij zal huisvesten. Middels deze op te stellen Woonzorgvisie zetten wij ook in op de samenwerking met de regio als mogelijkheid om meer huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare Utrechters te creëren.

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2023 komen we bij u terug met de eerste uitkomsten van de verkenning naar mogelijke interventies en met een concrete aanpak voor dit vraagstuk. Naast een verkenning naar de mogelijkheden en de impact hiervan, zijn we ook intensief in gesprek met onze partners in de stad (onder andere corporaties en zorg- en ondersteuningspartijen) over de consequenties van de huidige urgentie en de mogelijke interventies, waarbij zij een belangrijke rol hebben. Tenslotte is het goed om te benadrukken dat het vergroten van het sociale woningaanbod alle Utrechtse woningzoekenden ten goede komt. Veel interventies om woningen toe te voegen voor kwetsbare Utrechters resulteren immers ook in meer woningen voor alle woningzoekenden. Huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen doen we namelijk per definitie gemengd. Ook zullen we in de raadsbrief stilstaan bij de balans tussen deze extra inzet en de leefbaarheid in Utrecht. Uitgangspunt hierbij is en blijft dat Utrechters zich fijn en veilig voelen in hun wijk en buurt.

**Tot slot**

Deze ingewikkelde puzzel is, hoe graag we ook zouden willen, niet op korte termijn en in één klap gelegd en opgelost. Het vraagt een intensieve samenwerking met de partners in de stad. Ook vraagt het aanpakken van dit vraagstuk het maken van lastige keuzes. Hierover gaan we graag met uw raad in gesprek. Deze opgave maakt het noodzakelijk om ook samen met de raad naar onconventionele maatregelen te kijken om het tekort aan woningen aan te pakken. We hebben als gemeente de verantwoordelijkheid om alles op alles te zetten om ook voor onze inwoners, en zeker die in een kwetsbare positie, minimale bestaanszekerheid in de vorm van huisvesting te realiseren, ook als dit ongelijk investeren vraagt. We willen gezamenlijk vol onze schouders onder deze opgave zetten om komend jaar en de jaren daarna zoveel mogelijk Utrechters, inclusief diegene in een kwetsbare positie, aan een passende woning te helpen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

## Toelichting vraag en aanbod huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen

*Bijlage bij raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters (17-01-2023, kenmerk: 10837868)*

Vooraf is het van belang te benoemen dat onderstaande cijfers op dit moment onze beste benadering zijn van een meer gecompliceerde werkelijkheid. Hoewel onderstaande toelichting laat zien dat we relatief scherp in beeld hebben hoe vraag en aanbod zich in 2023 zullen ontwikkelen, blijft enige nuance op deze cijfers belangrijk.

**Huisvestingsbehoefte van kwetsbare Utrechters**

| **Geprognosticeerde huisvestingsbehoefte 2023** | **Geschat benodigd aantal woonplekken** | |
|---|---|---|
| | **November 2021** | **2023** |
| Statushouders | 433 | 580 |
| LVV doelgroep met verblijfsstatus[1] | | 15 |
| Uitstroom MO/BW | 385 | 385 |
| Jongvolwassenen in een kwetsbare positie | 50 | 280 |
| Urgenten | 200 | 190 |
| Ex-gedetineerden | | 75 |
| Citydeal + corporatiehotel | 40 | 40 |
| Uitstroom Onder de Pannen/Kamers met Aandacht | | 30 |
| Doorstroom na tijdelijkheid | | 25 |
| **Totaal** | **1098** | **1620** |

*Verantwoording cijfers huisvestingsbehoefte:*

| **Doelgroep** | **Toelichting** |
|---|---|
| Statushouders | Taakstelling statushouders eerste helft 2023 bestaat uit 433 personen. Dit is bekend gemaakt per brief door BZK op 27 september 2022. Uitgaande van een bezettingsnorm van 1,5 personen per woning zijn hiervoor 289 woningen nodig. De inschatting is dat in de tweede helft van 2023 het aantal statushouders op gelijk niveau zal komen te liggen. Voor het gehele jaar daarom gerekend voor statushouders op een afgerond aantal van 580 woningen.<br>LVV doelgroep: gebaseerd op huidige casussen. |
| MO/BW | Bestuurlijke afspraak gebaseerd op onderzoek HHM & tijdelijke inhaalslag afspraak PvA Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019) - onderzoek opnieuw gedaan in 2021, cijfers onveranderd. De wachtlijsten (van eerdere jaren) zijn niet meegenomen in dit aantal. |
| Jongvolwassenen in kwetsbare positie | Schatting gebaseerd op onderzoek Companen (2021) (350 voor totale U16), met verdeling Utrecht-stad/regio naar verdeelsleutel MO/BW PVA Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen. Deze verdeelsleutel is nog niet geborgd in afspraken in de regio. De totale geprognotiseerde behoefte is woonruimte (zelfstandig en onzelfstandig) voor 350 jongvolwassen per jaar. |
| Urgenten | Gemiddelde gebaseerd op aantal urgenten 2020 en 2021 (bron Monitor huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen) |

[1] Een deel van de groep uit de Landelijke Vreemdelingen Voorziening (“ongedocumenteerden”), maakt geen deel uit van de Taakstelling Statushouders, maar heeft wel een verblijfsstatus en dus recht op huisvesting.

| | |
|---|---|
| Ex-gedetineerden | Schatting op grond van Amsterdams onderzoek vertaald naar Utrechtse cijfers uitstroom uit detentie (bron afdeling OOV). Vanwege implementatie nieuw registratiesysteem waren Utrechtse data afgelopen jaar nog niet beschikbaar. |
| Citydeal + corporatiehotel | Onderdeel van contingent Beter Wonen |
| Uitstroom onder de Pannen/Kamers met Aandacht | Inschatting in afstemming met de projecten |
| Doorstroom na tijdelijkheid (SSH Goeie Buur en Place2BU) | Place2BU nog niet in beeld, schatting gebaseerd op aantal aflopende campuscontracten bij Goeie Buur in 2022 |
| • Oekraïners met (permanente) huisvestingsvraag<br>• Uittredende sekswerkers<br>• Jonge aanstaande moeders (Kansrijke Start) | Nog niet bekend |

**Vrijkomend sociale woningen voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen in 2023**

| **Woningaanbod in sociaal segment voor kwetsbare Utrechters** | **Aantal woningen** |
|---|---|
| Prognose 30% vrijkomende woningen uit de bestaande sociale voorraad | ca. 700 |
| Prognose 30% oplevering flexwoningen in 2023 | ca. 300 |
| Prognose 30% oplevering nieuwbouwwoningen in 2023 | ca. 140 |
| **Totaal verwacht aanbod in 2023** | **ca. 1.140** |

*Verantwoording cijfers geprognotiseerde vrijkomende (tijdelijke) woningen voor aandachtsgroepen:*

| **Aanbod woningen** | **Toelichting** |
|---|---|
| Prognose vrijkomende bestaande woningen | Als prognose van het aantal vrijkomende bestaande woningen voor aandachtsgroepen is het gemiddelde genomen van de vrijkomende corporatiewoningen in de jaren 2020 en 2021 en daarvan 30%. |
| Prognose flexwonen | De prognose flexwonen is gebaseerd op de oplevering van Pagelaan, BEFU-terrein en Wetering- Zuid (en eventueel enkele kleinere initiatieven) met in totaal circa 1.000 woningen in 2023. |
| Prognose nieuwbouwwoningen | Dit betreft het meest actuele cijfer voor de prognose woningoplevering sociale huur (totaal circa 480). (bron: MPR) |

# Aanvulling raadsinformatiebijeenkomst gemeente Utrecht

Vereniging Beter Wonen | 14 feb 2023

*In de bijlage op pagina 3 leest u wat de vereniging Beter Wonen doet.*

Met interesse en waardering hebben we de raadsinformatiebijeenkomst over het tekort aan huisvesting voor kwetsbare groepen gevolgd. Wat ons betreft werd de urgentie van het tekort en de consequenties voor alle kwetsbare Utrechters goed duidelijk door de inbreng van de gemeente, corporaties en andere insprekers. Omdat wij weten dat u als raad de komende tijd vaker over dit onderwerp spreekt, willen in aanvulling op de RIB een aantal zaken meegeven. Uiteraard weten we dat het overal knelt en wensen wij voor alle Utrechters een oplossing. Als vereniging hebben wij de taak onze leden en daardoor onze cliënten te vertegenwoordigen. Dat doen we in deze brief.

## Het is vijf over twaalf

Onze leden en hun cliënten worden dagelijks geconfronteerd met hoe hoog de urgentie daadwerkelijk is; doordat kwetsbare Utrechters noodgedwongen buiten slapen, op de zoveelste bank moeten crashen, gedwongen blijven inwonen in een ongezonde situatie, moeten vechten om een plekje in de opvang of vastzitten in een beschermde woonvorm of behandelinstelling. De instellingen zitten vol en er zijn veel te weinig woningen. Het aantal schrijnende gevallen neemt toe. Het gebrek aan perspectief zorgt voor uitzichtloze situaties voor mensen die vooraan in hun traject hulp nodig hebben, of juist zo hard hebben gewerkt om weer op eigen benen te gaan staan. Juist tijdens het wachten op zorg en/of wonen nemen hun problemen toe waardoor uiteindelijk meer en zwaardere hulp nodig is. Bij uitstroom zien we dat cliënten, doordat er geen woning is, veel langer dan nodig gebruik maken van dure hulp- en opvangvormen. Zij houden daarmee een plek bezet voor nieuwe cliënten. Het gevolg is dat de wachtlijsten in onze hele zorgketen oplopen.

Belangrijk om daarbij te benadrukken is dat de zogenaamde ‘MO/BW doelgroep’ breder is dan de groep die gebruik maakt van gemeentelijk gefinancierde maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Ook Utrechtse inwoners die zorg ontvangen vanuit de **Wet Langdurige Zorg (WLZ), Forensische Zorg (FZ), de Zorgverzekeringswet (bijv. GGZ behandeling) en de Jeugdwet** vallen binnen deze groep kwetsbare Utrechters. Ook voor een deel van deze cliënten is aan de voor- of achterkant van het traject een woning via het contingent van Beter Wonen nodig.

## Onzichtbare wachtenden

Het werd in de RIB al genoemd: in werkelijkheid is het tekort aan huisvesting groter dan de genoemde 500. In de berekeningen voor de ‘MO/BW doelgroep’ wordt onterecht uitgegaan van het vastgestelde jaarlijkse contingent als behoefte. Onder andere de wachtlijsten voor in- en uitstroom, de toegenomen capaciteit in de opvang en de achterstanden uit de vorige jaren zijn daarin niet meegenomen. Het aantal wachtenden en de wachttijd op een contingentwoning zijn onacceptabel hoog (zie bijlage). We pleiten er daarom al jaren voor dat het niet gerealiseerde contingent mee wordt genomen naar het volgende jaar. De wachtenden verdwijnen immers niet als het jaar voorbij is. Op ons concrete voorstel voor een oplossing hebben wij helaas nog geen reactie ontvangen. Wij pleiten nadrukkelijk niet voor een nieuw (behoefte) onderzoek. Dat deze behoefte aan extra huisvesting er is zien wij immers dagelijks. Laten we onze tijd steken in het realiseren van oplossingen.

## Alle focus op het snel realiseren van extra woningen

In de RIB werd wederom duidelijk dat een oplossing niet 1, 2, 3 geregeld is en dat de problemen voor inwoners, cliënten en zorgaanbieders tegelijkertijd toenemen. Het bieden van perspectief aan deze toch al

zo kwetsbare doelgroep is noodzakelijk, maar we zien de wachttijden voor iedereen alleen maar verder oplopen.

De gemeente gaf tijdens de RIB aan de afgelopen jaren meer zicht te hebben gekregen op de omvang van het tekort aan huisvesting. Dat is fijn, maar nog geen oplossing. Corporaties en zorgaanbieders maakten het in de ingezonden brieven al duidelijk, **extra woningen zijn hard nodig om het tekort te verminderen en nog langere wachttijden en wachtlijsten tegen te gaan.** Het vergroten van het aanbod is de enige oplossing die echt snel gaat helpen. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat niet alle kwetsbare mensen passen in tijdelijke en/of gemengde woonconcepten. Er blijft een mix in het woonaanbod nodig.

Wat ons betreft heeft de focus de afgelopen jaren te veel gelegen op het maken van plannen en programma's, het bepalen hoe groot de urgentie daadwerkelijk is en het praten over aan welke knop het beste gedraaid kan worden. Als we dat blijven doen, komen we er niet. We weten dat de urgentie groot is en dat het realiseren van (tijdelijke) woningen de uitkomst is voor het tekort en om de prop uit de keten te halen. De focus moet wat ons betreft liggen op het snel realiseren van extra (tijdelijke) woningen. Het risico dat we te veel bouwen is er niet, dus kunnen we aan de slag. Onze oproep aan de raad is, zoals die ook in de RIB is gedaan: **zet alles op alles om dit proces te versnellen. Besluit snel en haal barrières weg.**

## Voorstel voor actie

Dat extra woningen voor alle doelgroepen, ook reguliere huurders, nodig zijn lijkt ons evident. De geplande flexwoningen op de locaties die dit jaar gerealiseerd worden gaan voor slechts een zeer klein deel naar de Beter Wonen doelgroepen. In de tot nu toe geplande projecten ligt de focus op statushouders en jongvolwassenen. Met betrekking tot onze doelgroep is wat ons betreft in ieder geval de volgende actie nodig, naast de vele acties en aandachtspunten die tijdens de RIB al genoemd zijn:

- Een stevige projectorganisatie, met partners, die de ruimte krijgt om samen domeinen te doorbreken en soms onconventionele oplossingen te realiseren.
- Ook bij onze doelgroep uitgaan van de behoefte, niet de standaard afspraak. Onder andere door het nog voor dit jaar mogelijk te maken dat het aantal niet gerealiseerde maar wel aangevraagde contingent woningen wordt opgeteld bij de nieuwe aantallen van het volgende jaar.
- Nog dit jaar extra flexwoningen realiseren, boven op het tot nu toe afgesproken aantal. Zoals aangegeven in de brief van de corporaties. En bij de invulling van flexwonen nadrukkelijk en op korte termijn ook ruimte maken voor onze doelgroep.
- Oplossingen voor perspectief na tijdelijkheid klaar hebben.
- Een doelgroepbeschrijving maken, waarin we profielen koppelen aan wensen/eisen qua wonen.
- Zet alle projecten en uitstroommogelijkheden op een rij, zodat iedereen weet wat mogelijk is en waaraan gewerkt wordt.

Wij hopen dat u deze informatie mee wilt nemen in de besprekingen en reflecties de komende tijd. De vereniging Beter Wonen staat vooraan om bij te dragen aan snelle oplossingen. Bijvoorbeeld voor het verbinden van stad en regio en gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Door kennisuitwisseling, het organiseren van werkbezoeken, beleidsontwikkeling en het ophalen en uitdragen richting onze leden: zorgaanbieders in de U16 regio.

Met vriendelijke groet,

Namens de vereniging Beter Wonen

Lori Seraus (projectleider) en het bestuur Jetske den Hartog - Spruijt, Kay Neven, Jobke de Graaf en Tom Bourez

# Bijlage: achtergrondinformatie

## De wachtlijst en wachttijd neemt al 2 jaar toe

Omdat het te belangrijk is om niet te noemen: wat cijfers over de toenemende wachttijden. Eind 2022 wachtten er in de gehele U16 volgens de gemeentelijke monitor ruim 270 mensen op een contingentwoning. Dat zijn allemaal mensen die vallen onder de in de raadsbrief beschreven MO/BW doelgroep. Twee jaar eerder waren dit er ruim 170. Er is sprake van een enorme toename van het aantal wachtenden. Ook de wachttijd neemt toe. Waar 3 maanden de afgesproken gewenste en maximale wachttijd is, laat eigen onderzoek inmiddels een gemiddelde wachttijd van meer dan 9 maanden zien. 13% van de wachtenden wacht al meer dan een jaar. Van alle wachtenden in december 2022 gaven er 117 personen de gemeente Utrecht op als eerste keuze.  23 personen gaven de gemeente Utrecht als tweede (of derde, vierde..) keuze op. 33% van deze wachtenden op een woning in de gemeente Utrecht, wacht al meer dan een half jaar.

## Wat doet de vereniging Beter Wonen?

De in de raadbrief genoemde sociale huisvesting voor de MO/BW doelgroep wordt toegewezen via processen, voorwaarden en aantallen, zoals die door de vereniging Beter Wonen worden afgesproken met gemeenten, corporaties en zorginstellingen in de U16. Een andere taak van de vereniging is de jaarlijkse contingentverdeling[1] onder haar leden. Ook denkt de vereniging gevraagd en ongevraagd mee met gemeenten, zorginstellingen en corporaties over nieuwe ontwikkelingen, knelpunten en beleidsvorming op het gebied van huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de U16. Er zijn op dit moment 39 zorginstellingen lid van Beter Wonen. Onze leden bieden zorg in de vorm van begeleiding/behandeling in combinatie met opvang/wonen in de U16 regio.

---

[1] contingent = het totaal aan afgesproken sociale huurwoningen die via een urgentie beschikbaar worden gesteld aan cliënten van de leden van Beter Wonen en de vrouwenopvang. Het gaat om 600 woningen in de hele U16, waarvan 385 in de gemeente Utrecht.

Wethouder Dennis de Vries
Wethouder Linda Voortman
Gemeenteraad Utrecht

Beter Wonen
Leger des Heils
Lister
Moviera
De Tussenvoorziening

**Datum** 3 februari 2023
**Betreft** Steunbetuiging extra woningbouw door benutten 'tussentijd'

Geacht college,

Deze week ontving u een brandbrief van de woningcorporaties in Utrecht. Zij maken zich zorgen over een oplopend tekort aan woonruimte, niet in de laatste plaats voor mensen in een kwetsbare
positie. Ondergetekenden vertegenwoordigen deze groep. Wij sluiten ons aan bij het initiatief om nu in actie te komen door extra tijdelijke woningen te realiseren voor woningzoekenden.

Het initiatief komt erop neer dat Utrechtse corporaties nog dit jaar 1000 extra flex-woningen van hoge kwaliteit willen toevoegen in Utrecht, op plekken die voorlopig onbenut blijven voor woningbouw. Deze aantallen komen bovenop de al lopende flex-wonen projecten, zoals op het Befu terrein. Zelfs die aantallen bij elkaar zijn onvoldoende om alle woningzoekenden te helpen, maar we zijn ervan overtuigd dat het helpt om de extreme druk te verlichten en om de wachttijden niet nog verder op te laten lopen.

Eén van de bij u bekende gevolgen van het huidige woningtekort voor de kwetsbare doelgroepen,
is dat de Maatschappelijke Opvang (MO) en de Vrouwenopvang (VO) overvol is geraakt. Omdat mensen in nood niet gehuisvest kunnen worden, is het beroep op de Maatschappelijke Opvang sterk gestegen en zijn er extra opvanglocaties bijgekomen. Mede door de beperkte doorstroom naar woningen is ook deze capaciteit inmiddels overvol en lukt het niet of nauwelijks meer om alle rechthebbenden op Maatschappelijke Opvang een plek te bieden.

Ook de uitstroom van voorzieningen voor Beschermd Wonen stagneert, waardoor er lange wachtlijsten ontstaan  en mensen lange tijd moeten wachten tot zij de hulp krijgen die zij nodig hebben (met alle gevolgen van dien). Het grote tekort aan huisvesting, het ontbreken van in-, door- en uitstroom mogelijkheden en daarmee perspectief is een groot probleem voor (cliënten van) alle leden van de vereniging Beter Wonen Utrecht. Het gaat om leden die begeleiding bieden / zorg verlenen vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ), Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO), de Forensische Zorg (FZ), de Zorgverzekeringswet (bijv. GGZ behandeling) en de Jeugdwet.

Hoewel een deel van ons opkomt voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, pleiten we juist voor een flinke groei van woningen voor iedereen. Wij geloven in een evenwichtige verdeling voor alle woningzoekenden, waarbij we samen zorgen dat kwetsbare doelgroepen een veilige plek krijgen. Alleen als reguliere woningzoekenden, mensen uit de stad die hier graag willen blijven, óók voldoende kansen krijgen, maken we een inclusieve stad.

We hopen dat het college gehoor geeft aan onze oproep.

Met vriendelijke groet,

Beter Wonen
Kay Neven, voorzitter

Leger des Heils
Reinier Dijkstra, regiomanager Utrecht Stad

Lister
Theo den Hertog, bestuurder

Moviera
Eva Scholte, directeur-bestuurder

Stichting De Tussenvoorziening
Guusta van der Zwaart, bestuurder

# Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

| | |
|---|---|
| **Dossiernummer** | 3180 |
| **Vertrouwelijk** | Nee |
| **Vergaderdatum** | 16 februari 2023 |
| **Agendapunt** | 8 |
| **Titel** | Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's |
| **ID** | 3373 |
| **Behandelend ambtenaar** | Matthijs Kok |
| **Telefoon** | 14030 |
| **E-mail** | matthijs.kok@utrecht.nl |
| **Datum collegebesluit** | |
| **Geocodering** | |
| **Thema** | |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder Oosters |
| **Beleidsveld** | Milieu en Emissieloos Vervoer |
| **Referendabel** | |
| **Reden niet referendabel** | |
| **Raadsadviseur (lijst)** | Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/06 38628458 |
| **Behandelvoorstel** | |
| **Resultaat commissiebehandeling** | |
| **Resultaat raadsbehandeling** | |

| Geagendeerd | Vergaderdatum |
|---|---|
| Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen | 19 januari 2023 |
| **Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen** | **16 februari 2023** |

**Voorgesteld besluit**

Gemeente Utrecht

# BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 154

| | |
|---|---|
| Datum | 29 november 2022 |
| Van | College B&W |
| Behandeld door | Matthijs Kok/M. Vlaanderen |
| Doorkiesnummer | 14030 |
| E-mailadres | matthijs.kok@utrecht.nl / m.vlaanderen@utrecht.nl |
| Kenmerk | 10564824 |
| Beleidsveld | Emissieloos Vervoer |

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022 nummer 154 van Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren), Rachel Heijne (Groen Links), Ralph Peters (D66), Annemarijn Oudejans (Student & Starter) van 8 september 2022 over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

**Vraag 1**
Deelt het college de mening van onze fracties dat in Utrecht, om bij te dragen aan een klimaatneutrale planeet, op termijn geen fossiele brandstoffen meer verkocht zouden moeten worden? Zo ja, wat zou hiervoor een mooie termijn zijn? Zo nee, waarom niet?

***Antwoord* 1**
*Ja, vanaf 2035 mogen van de Europese Wetgeving geen brandstofvoertuigen meer verkocht worden. De vraag naar fossiele brandstoffen zal daardoor op termijn verdwijnen. Dan stopt ook de verkoop van fossiele brandstof. De gemiddelde levensduur van een personenauto in Nederland is 18 jaar. De verwachting is dat de verkoop van fossiele brandstoffen de komende jaren gaat dalen en rond 2050 stopt.*

**Vraag 2**
Ten tijde van de beantwoording van SV/2020 nr. 292 telde de gemeente Utrecht 21 brandstofverkooppunten (*Citaat: '19 voor motorbrandstof, al dan niet met LGP, 1 aardgasvulpunt en 1 tankstation voor biobrandstof'*). Hoeveel tankstations voor fossiele brandstoffen telt Utrecht op dit moment*?*

***Antwoord* 2**
*Dat aantal is onveranderd gebleven*.

**Vraag 3**
Vrijwel alle huidige brandstofverkooppunten bevinden zich op grond van de gemeente, zo lezen we in de beantwoording van SV/2020 nr. 292. Met de meeste heeft de gemeente een tijdelijk verhuurcontract (van meestal 10 jaar) en met een enkele een erfpachtconstructie. Hoe eenvoudig is het om een tijdelijk huurcontract en een erfpachtconstructie te laten aflopen?

***Antwoord* 3**
*De meeste huurovereenkomsten dateren uit de jaren '80 en lopen inmiddels voor onbepaalde tijd. Deze huurovereenkomsten kunnen door de gemeente worden opgezegd als minimaal één van de wettelijke opzeggingsgronden van toepassing zijn. De opzeggingsgronden zijn de volgende:*
*1. Dringend eigen gebruik*
*2. Geen goed huurderschap (slechte bedrijfsvoering)*
*3. De huurder stemt niet in met een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst*
*4. Verwezenlijking geldig bestemmingsplan*
*5. Belangenafweging*

*Als de huurder niet met de huuropzegging instemt, dan moet er over de huurbeëindiging worden geprocedeerd. Een dergelijke procedure is kostbaar en kan lang duren.*
*Bij eventuele toekomstige verhuringen kiest de gemeente voor een ander soort huurcontract waarbij de huurder minder beëindigingsbescherming heeft. Dat biedt de gemeente meer flexibiliteit.*
*Er zijn twee locaties in erfpacht uitgegeven, te weten Lunettenbaan 100 en Atoomweg 2.*
*Voor de Lunettenbaan 100 zijn de AV 1989 van toepassing verklaard. De canon wordt jaarlijks herzien op basis van een accountantsverklaring "verkopen jaar ervoor".*
*Voor de Atoomweg 2 zijn de AB 1983 van toepassing met een tienjaarlijkse canonherziening.*
*Beide erfpachtrechten betreffende voortdurende erfpachtrechten. Alleen in het algemeen belang kunnen de erfpachtrechten worden opgezegd onder vergoeding van de opstal(len). Indien niet vrijwillig zal via onteigening de locatie moeten worden verkregen.*

**Vraag 4**
In hoeverre is het mogelijk om in de gemeente Utrecht een 'uitsterfbeleid' voor fossiele tankstations in te voeren – waarmee we bedoelen: bestaande fossiele tankstations worden vervangen door elektrische laadstations of ze sluiten?

***Antwoord* 4**
*De beleidskeuzes hierop worden uitgewerkt in een nog op te stellen Transitieplan Tankstations.*
*De richtingen en keuzes die daarin nadere uitwerkingen krijgen zijn actief uitsterfbeleid, passief uitsterfbeleid en faciliterend beleid.*

- *Actief: de gemeente zegt de huurcontracten op en zoekt een nieuwe exploitant voor de locatie waarbij alleen ZE-verkoop is toegestaan. Dat is een kostbare optie omdat de huidige stationhouder uitgekocht moet worden als deze niet vrijwillig met de huuropzegging instemt, een eventuele huurbeëindigingsprocedure nadelig uitpakt of als een dergelijke rechtszaak moet worden vermeden. Voordeel is dat de gemeente regie kan voeren op de transitie en deze kan versnellen. De gemeenteraad moet daarvoor dan budget beschikbaar stellen.*
- *Passief: Door stationhouders niet toe te staan snelladers te plaatsen verdwijnen op termijn de inkomsten van het tankstation en zal deze sluiten. Na sluiting valt de grond terug aan de gemeente en kan daarvoor een nieuwe bestemming gevonden worden. Voordeel is dat er dan geen uitkoop nodig is. Nadeel is dat de transitie langer duurt, er tussentijds geen laders komen en er geen regie is op de ontwikkeling. Ook is het de vraag of de gemeente de plaatsing van laders juridisch gezien kan weigeren.*
- *Faciliterend: Door bestaande stationhouders toe te staan binnen de bestaande huurcontracten emissievrije brandstoffen (elektriciteit, waterstof) te gaan verkopen kan de transitie goeddeels op bestaande locaties gefaciliteerd worden. Zo ontstaat een geleidelijke transitie naar emissievrije brandstofverkoop zonder dat de gemeente daarvoor stationhouders moet uitkopen.*

**Vraag 5**
Welke bevoegdheden heeft het college nodig voor zo'n uitsterfbeleid en welke rol kan de gemeenteraad hier spelen?

***Antwoord* 5**
*Zowel voor locaties die door de gemeente gehuurd worden als locaties in eigendom van de stationhouders zijn verschillende mogelijkheden voor transformatie. Voor het beëindigen of gedwongen transformeren van tankstations zijn de bevoegdheden beperkt. We werken de mogelijkheden voor het uitsterfbeleid van tankstations uit in het Transitieplan Tankstations.*

**Vraag 6**
In hoeverre moeten we rekening houden met de vestiging van nieuwe brandstofverkooppunten in de gemeente Utrecht? Is het college bekend met plannen hiervoor? Zo ja, hoeveel nieuwe stations en waar?

***Antwoord* 6**
*Er worden geen nieuwe brandstofverkooppunten gevestigd in de gemeente. Op dit moment vinden gesprekken plaatst over de verplaatsingen van de BP locatie Galgenwaard naar Hooggelegen. Wel wordt een ruimtelijke verkenning gestart voor het vinden van 3 tot 5 locaties langs de ring waar circa 30 snelladers geplaatst kunnen worden die nodig zijn in 2030. Op deze locaties wordt geen fossiele brandstof verkocht*.

**Vraag 7**
Heeft het college afdoende instrumenten om aanvragen voor nieuwe brandstofverkooppunten eventueel te kunnen weigeren en welke rol kan de gemeenteraad hier spelen?

***Antwoord* 7**
*Ja. De gemeente is niet verplicht aanvragen voor nieuwe brandstofverkooppunten te honoreren.*

**Vraag 8**
Als het college het met ons eens is dat we een uitsterfbeleid voor tankstations voor fossiele brandstoffen zouden moeten invoeren, is het college bereid om met een plan te komen dat tot doel heeft:
a) de vestiging van nieuwe tankstations voor fossiele brandstoffen binnen de gemeentegrenzen van Utrecht niet toe te staan;
b) het aantal bestaande fossiele tankstations af te bouwen;
c) daar een voorstel aan toe te voegen wat we met eventueel vrijvallende ruimte kunnen doen (als in: wordt het een laadstation voor elektrische voertuigen, wordt het gebruikt om bomen en struiken, of iets anders?).
Zo ja, op welke termijn?

***Antwoord* 8**
*Wij hebben u eind september het Plan Laadinfrastructuur 2030 toegestuurd. Hierin staat ons beleid ten aanzien van de plaatsing van laadinfrastructuur bij tankstations uiteengezet. Daarnaast zijn we zoals ook opgenomen in het coalitieakkoord voornemens om een strategie te ontwikkelen om tankstations te transformeren of uit te faseren De verwachting is dat we u over dit Transitieplan Tankstations in het tweede kwartaal 2023 nader kunnen informeren.*

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

# Schriftelijke vragen Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations

08 september 2022

Deze zomer –met extreme hitte en droogte– was een extra bevestiging dat de klimaatcrisis in alle heftigheid is losgebarsten. Het gebruik van fossiele brandstoffen is één van de grote klimaatopwarmers. Gelukkig komt er per 2035 door EU-beleid een einde aan de verkoop van auto's met een verbrandingsmotor. Wat Partij voor de Dieren, GroenLinks en D66 betreft is het wenselijk om op tijd na te gaan denken over de positie van tankstations in een fossielvrije stad. In elk geval één overheid is al zover: in Petaluma, Californië, is het sinds 1 maart 2021 verboden om nieuwe tankstations voor fossiele brandstoffen te openen. Partij voor de Dieren, GroenLinks, D66 en Student & Starter zouden graag zien dat ook Utrecht een vergelijkbare stap zet als onderdeel van de transitie naar duurzaam vervoer en hebben de volgende vragen, waarbij we graag gebruik maken van de beantwoording van SV/2020 nr. 292.

1. Deelt het college de mening van onze fracties dat in Utrecht, om bij te dragen aan een klimaatneutrale planeet, op termijn geen fossiele brandstoffen meer verkocht zouden moeten worden? Zo ja, wat zou hiervoor een mooie termijn zijn? Zo nee, waarom niet?
2. Ten tijde van de beantwoording van SV/2020 nr. 292 telde de gemeente Utrecht 21 brandstofverkooppunten (Citaat: '*19 voor motorbrandstof, al dan niet met LGP, 1 aardgasvulpunt en 1 tankstation voor biobrandstof*'). Hoeveel tankstations voor fossiele brandstoffen telt Utrecht op dit moment?
3. Vrijwel alle huidige brandstofverkooppunten bevinden zich op grond van de gemeente, zo lezen we in de beantwoording van SV/2020 nr. 292. Met de meeste heeft de gemeente een tijdelijk verhuurcontract (van meestal 10 jaar) en met een enkele een erfpachtconstructie. Hoe eenvoudig is het om een tijdelijk huurcontract en een erfpachtconstructie te laten aflopen?
4. In hoeverre is het mogelijk om in de gemeente Utrecht een 'uitsterfbeleid' voor fossiele tankstations in te voeren – waarmee we bedoelen: bestaande fossiele tankstations worden vervangen door elektrische laadstations of ze sluiten?
5. Welke bevoegdheden heeft het college nodig voor zo'n uitsterfbeleid en welke rol kan de gemeenteraad hier spelen?
6. In hoeverre moeten we rekening houden met de vestiging van nieuwe brandstofverkooppunten in de gemeente Utrecht? Is het college bekend met plannen hiervoor? Zo ja, hoeveel nieuwe stations en waar?
7. Heeft het college afdoende instrumenten om aanvragen voor nieuwe brandstofverkooppunten eventueel te kunnen weigeren en welke rol kan de gemeenteraad hier spelen?
8. Als het college het met ons eens is dat we een uitsterfbeleid voor tankstations voor fossiele brandstoffen zouden moeten invoeren, is het college bereid om met een plan te komen dat tot doel heeft:
   a) de vestiging van nieuwe tankstations voor fossiele brandstoffen binnen de gemeentegrenzen van Utrecht niet toe te staan;
   b) het aantal bestaande fossiele tankstations af te bouwen;
   c) daar een voorstel aan toe te voegen wat we met eventueel vrijvallende ruimte kunnen doen (als in: wordt het een laadstation voor elektrische voertuigen, wordt het gebruikt om bomen en struiken, of iets anders?).

Zo ja, op welke termijn?

## Gesteld door:

- Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
- Rachel Heijne, GroenLinks
- Ralph Peters, D66
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter